



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ४, अंक २६]

बुधवार, फेब्रुवारी २१, २०१८/फालुन २, शके १९३९

[पृष्ठे २८, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ६४

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांच्ये तयार केलेले

(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

सार्वजनिक बांधकाम विभाग

हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग, मंत्रालय,

मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २१ फेब्रुवारी २०१८.

अधिसूचना

महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम.

क्रमांक खाक्षेस.२०१६/प्र.क्र.२५१ (भाग-१)/रस्ते-८.— महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम (१९५५ चा ५५) याच्या कलम ६३ अ आणि कलम ७१ च्या पोट-कलम (१) आणि पोट-कलम (२) च्या खंड (ड-२२) व (क्यू) यांद्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या व त्याबाबतीत त्यास समर्थ करण्याचा इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासनाने करण्याचे योजिलेल्या नियमांचा पुढील मसुदा, त्यामुळे बाधित होण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीकरिता, उक्त अधिनियमाच्या कलम ७१ च्या पोट-कलम (१) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे, याद्वारे प्रसिद्ध करण्यात येत आहे ; आणि याद्वारे अशी सूचना देण्यात येत आहे की, उक्त मसुदा, दिनांक २० मार्च, २०१८ रोजी व त्यानंतर महाराष्ट्र शासन विचारात घेईल.

२. उक्त मसुद्याच्या संदर्भात, उपरोक्त दिनांकाला किंवा त्यापूर्वी, कोणत्याही व्यक्तीकडून ज्या कोणत्याही हरकती किंवा सूचना, प्रधान सचिव, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२ यांच्याकडे प्राप्त होतील, त्या शासन विचारात घेईल.

नियमाचा मसुदा

प्रकरण एक

प्रारंभिक

१. **संक्षिप्त नाव, प्रारंभ आणि प्रयुक्ती.**—(१) या नियमांना, महाराष्ट्र महामार्ग (महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडील जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम, २०१८, असे म्हणावे.

(२) हे नियम, ते राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकास अंमलात येतील.

(३) हे नियम, महामार्ग प्राधिकरण असलेले महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित, याच्याकडे निहित असलेल्या, किंवा त्याच्या मालकीच्या, सर्व जमिनीना आणि वेशमांना (अपार्टमेंटना) लागू असतील.

२. **व्याख्या.**— (१) या नियमांत, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,—

(क) “अधिनियम” याचा अर्थ, महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम (१९५५ चा ५५), असा आहे ;

(ख) “वेशम (अपार्टमेंट)” याचा अर्थ, निवासी, कार्यालय, कोणताही पेशा करणे किंवा कोणताही व्यवसाय किंवा व्यापार किंवा धंदा चालविणे, यांसारख्या कोणत्याही प्रकारच्या स्वतंत्र वापरासाठी उद्देशित असलेली, महामंडळाने त्याच्याकडे निहित असलेल्या किंवा त्याच्या मालकीच्या भूखंडावर पूर्णतः किंवा अंशतः बांधलेली, इमारत किंवा इमारतीचा भाग, असा आहे आणि त्यामध्ये ‘अभिन्यास’ म्हणून घोषित केलेले वेशम असलेल्या इमारती किंवा संरचना, यांचा समावेश होतो ;

(ग) “अभिन्यास” याचा अर्थ, स्वतंत्र मालकीचा सीमांकित केलेला जमिनीचा भाग, असा आहे ;

(घ) “महामंडळ” याचा अर्थ, कंपनी अधिनियम, १९५६ (१९५६ चा १) किंवा, यथास्थिती, कंपनी अधिनियम, २०१३ (२०१३ चा १८) अन्वये विधिसंस्थापित करण्यात आलेले महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित, असा आहे ;

(ङ) “विलंबित प्रदान आकार” याचा अर्थ, महामंडळाला देय असलेल्या कोणत्याही प्रदानासाठी मंजूर करण्यात आलेल्या मुदतवाढीसाठी वसूल करण्यात आलेला आकार, असा आहे ;

(च) “पटुंतरित जमीन” याचा अर्थ, त्यावर बांधकाम केलेली इमारत, कारखाना, संरचना किंवा इतर बांधकाम यासह भूखंड, असा आहे ;

(छ) “शासन” याचा अर्थ, महाराष्ट्र शासन, असा आहे ;

(ज) “जमीन” या संज्ञेत, जमिनीपासून मिळणाऱ्या फायद्याचा आणि भूमीस संलग्न असलेल्या वस्तूंचा कायम जोडलेल्या वस्तूंचा समावेश होतो ;

(झ) “जमीनविषयक धोरण” याचा अर्थ, महामंडळाने वेळोवेळी तयार केलेले जमीन मूल्यनिर्धारण धोरण व जमीन विलेवाट धोरण, असा आहे ;

(ज) “भाडेपट्टा”, “पट्टाकार” आणि “पट्टेदार” या संज्ञाना, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ चा ४) याच्या कलम १०५ अन्वये त्यांना अनुक्रमे जे अर्थ नेमून देण्यात आलेले असतील तेच अर्थ असतील ;

(ट) “अनुज्ञानिधारक” याचा अर्थ, जिला जमिनीवर प्रवेश करण्याची आणि विनिर्दिष्ट केलेले अनुज्ञाप्ती शुल्क भरून अनुज्ञाप्ती करारामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या प्रयोजनासाठी त्या जमिनीचा वापर करण्याची मालकाची परवानगी मिळाली आहे, अशी व्यक्ती, असा आहे ;

(ठ) “व्यवस्थापकीय संचालक” याचा अर्थ, महामंडळाचा उपाध्यक्ष आणि व्यवस्थापकीय संचालक किंवा सह व्यवस्थापकीय संचालक, असा आहे आणि त्यामध्ये या नियमांखालील व्यवस्थापकीय संचालकाची कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी महामंडळाने विशेषरीत्या नियुक्त केलेल्या कोणत्याही अधिकाऱ्याचा समावेश होतो ;

(ड) “नियोजन प्राधिकरण” याचा अर्थ, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा ३७) याच्या कलम २ च्या खंड (१९) मध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे नियोजन प्राधिकरण, असा आहे ;

(ढ) “भूखंड” याचा अर्थ, स्वतंत्र विकासाकरिता राखून ठेवलेल्या आणि जमिनीच्या विकासाबद्दलच्या महामंडळाच्या प्रस्तावाचा किंवा महामंडळाने तयार केलेल्या प्रारूप किंवा मंजूर विकास आराखडा किंवा योजना याचा भाग असलेल्या जमिनीचा तुकडा, असा आहे ;

(ण) “भाडेपट्टा अधिमूल्याचा विनिर्दिष्ट दर” याचा अर्थ, भूखंडाच्या वापराच्या आणि चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या संदर्भात महामंडळाकडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल असा बाजार दर, असा आहे.

(२) यात वापरण्यात आलेले आणि व्याख्या करण्यात न आलेले, परंतु अधिनियमात व्याख्या करण्यात आलेल्या शब्दप्रयोगांना आणि संज्ञाना अनुक्रमे त्या अधिनियमात जो अर्थ नेमून दिलेला असेल तोच अर्थ असेल.

प्रकरण दोन

भूखंडांचे सीमांकन आणि निर्धारण

३. **भूखंडांचे सीमांकन.**— महामंडळ, त्याच्याकडे निहित असलेल्या, किंवा महामंडळाच्या मालकीच्या असलेल्या जमिनींचे, वापरयोग्य भूखंडांचा आकार आणि वापर लक्षात घेऊन, वापरयोग्य भूखंडात विभाजन करील आणि त्यानुसार त्यांचे सीमांकन करील.

४. **भूखंडाच्या आकाराचे निर्धारण.**— महामंडळास, त्यांच्याकडे निहित असलेल्या, किंवा महामंडळाच्या मालकीच्या जमिनीतील भूखंडांचे किमान क्षेत्रफल, वेळोवेळी निर्धारित करता येईल.

प्रकरण तीन

भूखंडांची विल्हेवाट

५. भाडेपट्ट्यावर देऊन भूखंडांची विल्हेवाट.— (१) पुढील प्रवर्ग वगळता, महामंडळ, सार्वजनिक निविदा मागवून त्याद्वारे किंवा सार्वजनिक लिलावाद्वारे, भूखंडांची विल्हेवाट भाडेपट्ट्यावर करील, म्हणजे :—

(क) कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी, केंद्र सरकार किंवा राज्य शासन आणि त्यांचे अंगीकृत उपक्रम, कोणत्याही केंद्रीय किंवा राज्य अधिनियमान्वये स्थापन करण्यात आलेल्या स्थानिक संस्था आणि कोणत्याही शासकीय स्वायत्त संस्थांना, वैयक्तिक अर्ज विचारात घेऊन, जमीनविषयक धोरण व वार्षिक भाडे यानुसार एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या विनिर्दिष्ट दराने वाटप ;

(ख) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना, त्यांच्या सदस्यांच्या निवासाकरिता वेशम (अपार्टमेंट) बांधण्यासाठी, महाराष्ट्र महामार्ग (महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन भाडेपट्ट्याने देणे) नियम, २०१८ नुसार जमीनविषयक धोरण व वार्षिक भाडे यानुसार एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या विनिर्दिष्ट दराने आणि त्यामधील विनिर्दिष्ट अटी व शर्तीना अधीन राहून, अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भाडेपट्ट्याने जमिनीचे वाटप ;

(ग) नोंदणीकृत सार्वजनिक धर्मादाय विश्वस्त संस्थांना,—

(एक) शासनाने, वेळोवेळी, मान्यता दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वानुसार शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, वैद्यकीय, धर्मादाय आणि क्रीडा प्रयोजनांसाठी, किंवा

(दोन) शासनाच्या पूर्वमान्यतेने, कोणतेही मंदिर, चर्च, सभास्थान, मशीद यांच्या बांधकामासाठी, किंवा अन्य कोणत्याही धार्मिक प्रयोजनासाठी,

महामंडळाने, वेळोवेळी ठरविल्यानुसार, जाहिरातीद्वारे अर्ज मागवून, एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या विनिर्दिष्ट दराने आणि वार्षिक भाड्याने वाटप ;

(घ) वैयक्तिक अर्ज विचारात घेऊन, जमीनविषयक धोरण व वार्षिक भाडे यानुसार एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या विनिर्दिष्ट दराने नामांकित राष्ट्रीय किंवा आंतरराष्ट्रीय संस्था, संशोधन व योजना आस्थापना, विदेशी शासनाचे वाणिज्य दूतावास यांना वाटप ;

(ङ) महामंडळाकडून वेळोवेळी प्रसिद्ध करण्यात येईल अशा योजनेस अनुरूप असलेले उद्योग किंवा वाणिज्यिक आस्थापना उभारण्यासाठी, कोणत्याही हितसंबंधित व्यक्तीला, अशा भूखंडाच्या मागणीवर आधारित, जमीनविषयक धोरण व वार्षिक भाडे यानुसार एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या विनिर्दिष्ट दराने वाटप.

(२) असमान आकाराच्या जमिनीचे वाटप.— व्यवस्थापकीय संचालकास, प्रवेश मार्ग उपलब्ध नसल्याच्या कारणामुळे किंवा जमिनीच्या असमान आकारामुळे विकसनशील नसल्याने किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे जिंची अन्यथा विल्हेवाट लावता येऊ शकत नसेल, अशी असमान आकाराची जमीन, तिच्या लगतच्या भूखंडाचा ज्या कारणाकरिता वापर होतो त्याच वापराकरिता आणि तशाच चटई क्षेत्र निर्देशांक असलेल्या अशा लगतच्या पट्टेदाराला किंवा अनुजप्तीधारकाला, असमान आकाराच्या जमिनीच्या वाटपाच्या वेळी प्रचलित असलेल्या, जमीनविषयक धोरण व वार्षिक भाडे यानुसार एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या विनिर्दिष्ट दर किंवा ज्या दराने मूळ भूखंडाचे वाटप केले असेल तो दर, यांपैकी जो उच्चतम असेल, त्या दराने वाटप करता येईल:

परंतु, जर असमान आकार असलेल्या जमिनीचे क्षेत्रफळ हे २,००० चौरस मीटर पेक्षा अधिक असेल तर, सदर वाटप हे महामंडळाच्या मान्यतेने करण्यात येईल.

६. संमती-नि-परवाना देऊन भूखंडाची विल्हेवाट.— व्यवस्थापकीय संचालकास, कोणत्याही हितसंबंधित व्यक्तीकडून अर्ज प्राप्त झाल्यावर, महामंडळाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल, अशा दराने किंवा दरानी अनुजप्ती शुल्क भरल्यावर, ज्यामुळे कायमस्वरूपी भार निर्माण होणार नाही किंवा अशा भूखंडावर कोणताही हक्क निर्माण होणार नाही, अशा बगीचा, खेळाचे मैदान, तात्पुरती कामगार शिबिरे यांच्या देखभालीकरिता किंवा नवीन नगराच्या विकासाशी संबंधित असलेल्या अशा कोणत्याही तात्पुरत्या प्रयोजनाकरिता, एकाचवेळी पाच वर्षांपेक्षा अधिक नसेल इतक्या मुदतीकरिता, संमती-नि-परवाना तत्त्वावर भूखंडाचे वाटप करता येईल.

७. धार्मिक, शैक्षणिक, धर्मादाय व सार्वजनिक प्रयोजनांकरिता भूखंडांची विल्हेवाट लावण्यासाठी अतिरिक्त शर्ती.— धार्मिक, शैक्षणिक, धर्मादाय व सार्वजनिक प्रयोजनांकरिता कोणत्याही भूखंडाची विल्हेवाट लावण्यासाठी पुढील अतिरिक्त शर्ती लागू असतील, म्हणजे :—

(१) जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा त्यातील कोणताही हितसंबंध हस्तांतरित केला जाणार नाही.

(२) महामंडळास, जमिनीवरील सर्व वस्तु व संरचना यांसह ती जमीन परत केली जाण्यास पात्र असेल,—

(क) ज्या विनिर्दिष्ट प्रयोजनाकरिता किंवा प्रयोजनांकरिता जमीन देण्यात आली असेल त्या विनिर्दिष्ट प्रयोजनांकरिता, याबाबतीत महामंडळ निश्चित करील अशा दिनांकापर्यंत, त्या जमिनीचा वापर केला नसल्यास किंवा ज्या विनिर्दिष्ट प्रयोजनाकरिता ती जमीन देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी तिचा वापर केला असल्यास; किंवा

(ख) शासनास किंवा महामंडळास आपल्या स्वतःच्या प्रयोजनाकरिता किंवा अन्य सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता त्या जमिनीची आवश्यकता असल्यास आणि त्या जमिनीची तशी आवश्यकता असल्याबाबत व्यवस्थापकीय संचालकाने केलेली घोषणा ही, निर्णयक असल्यास.

(३) जर शर्त (२) खाली कोणत्याही वेळी ती जमीन परत करण्यात आली असेल तर, त्याकरिता देय असलेल्या भरपाईची रक्कम ही, ती जमीन देण्यासाठी महामंडळाला जी कोणतीही रक्कम दिली असेल ती रक्कम, अशी जमीन परत घेण्याच्या वेळी प्रतिग्रहीत्याने त्या जमिनीवर अधिकृतपणे उभारलेल्या किंवा बांधकाम केलेल्या कोणत्याही इमारतीची किंवा केलेल्या इतर कामाची एकत्रित किंमत किंवा मूल्य, यांपैकी जी कमी असेल, त्या रकमेपेक्षा अधिक असणार नाही. या शर्ताखाली द्यावयाच्या भरपाई रकमेच्या पुरेशा उपलब्धतेबाबत कोणताही प्रश्न उद्भवल्यास, अशा प्रश्न निर्णयासाठी शासनाकडे संर्दृभत करण्यात येईल.

८. इसान्याची रक्कम प्रदान करणे.— भूखंडाच्या वाटपाकरिता महामंडळाकडे सादर केलेल्या प्रत्येक प्रस्तावासोबत इसान्याची रक्कम असेल, अशी रक्कम महामंडळाकडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल.

९. भाडेपट्टा अधिमूल्य प्रदान करणे.— (१) महामंडळाकडून प्रस्ताव स्वीकारण्यात आल्यावर, इच्छुक पट्टेदाराने देण्याचे मान्य केलेले एकरकमी भाडेपट्टा अधिमूल्य, त्यामधून इसारा रक्कम समायोजित केल्यानंतर, दोन समान हप्त्यांमध्ये प्रदान करण्यात येईल. महामंडळाने निर्गमित केलेले वाटपपत्र प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून ४५ दिवसांच्या आत पहिला हप्ता प्रदान करण्यात येईल आणि असे वाटपपत्र प्राप्त झाल्याच्या अशा दिनांकापासून ७५ दिवसांच्या आत दुसरा हप्ता प्रदान करण्यात येईल.

(२) व्यवस्थापकीय संचालकास, पात्र प्रकरणांमध्ये, इच्छुक पट्टेदारास, महामंडळाकडून वेळोवेळी ठरविण्यात येईल अशा दराने विलंबित प्रदान आकार अशा वाढीकरिता प्रदान करण्यात येईल या शर्तावर, पूर्वगामी कालावधी वाढवून देता येईल :

परंतु, भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या पहिल्या हप्त्याच्या प्रदानाचा वाढीव कालावधी पहिल्या हप्त्याच्या देय दिनांकापासून तीन महिन्यांपेक्षा अधिक असणार नाही :

परंतु तसेच, महामंडळास, पात्र प्रकरणांमध्ये, वाटपाच्या दिनांकापासून एकूण वाढीव कालावधी दोन वर्षांपेक्षा अधिक असणार नाही या शर्तास अधीन राहून दुसऱ्या हप्त्याच्या प्रदानासाठी आणखी वेळ वाढवून देता येईल.

(३) वाढीव कालावधी, कोणताही असल्यास, त्यासह उपरोक्त निर्धारित कालावधीच्या आत इच्छुक पट्टेदाराने भाडेपट्टा अधिमूल्य प्रदान करण्यास कसूर केल्यास, महामंडळ व इच्छुक पट्टेदार यांच्यामधील अभिनिर्णीत करार अस्तित्वात असण्याचे बंद होईल आणि इच्छुक पट्टेदाराने जमा केलेली इसान्याची रक्कम महामंडळाकडे जप्त होईल; आणि तसेच, अशाप्रकारे जप्त केलेल्या इसान्याच्या रकमेव्यतिरिक्त, इच्छुक पट्टेदाराने प्रदान केलेला भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या हप्त्याच्या किंवा हप्त्यांच्या रकमेच्या २५ टक्के इतकी रक्कम, अशा कसुरीच्या परिणामी सोसावे लागलेले नुकसान किंवा हानी भरून काढण्याकरिता महामंडळाच्या हक्कांना बाध न येता, महामंडळाकडे जप्त होईल.

१०. भूखंडाच्या अतिरिक्त क्षेत्राचे वाटप.— भाडेपट्टा करार निषादित करण्यापूर्वी, जर भूखंडाचे क्षेत्र वाटपपत्रामध्ये दर्शविलेल्या क्षेत्रापेक्षा अधिक असल्याचे आढळून आल्यास, व्यवस्थापकीय संचालकास त्याच्या स्वेच्छाधिकारात,—

(क) या अतिरिक्त क्षेत्राचा अशा वाटपाच्या वेळी प्रचलित असलेल्या जमीन मूल्यनिर्धारण व जमीन विल्हेवाट धोरणात सुचविलेला भाडेपट्टा अधिमूल्याचा विनिर्दिष्ट दर किंवा इच्छुक पट्टेदारास ज्या दराने मूळ भूखंडाचे वाटप केले असेल तो दर, यांपैकी जो उच्चतम असेल, त्या दराने इच्छुक पट्टेदारास अतिरिक्त क्षेत्राचे वाटप करता येईल, किंवा

(ख) अशा अतिरिक्त क्षेत्राला स्वतंत्र भूखंड म्हणून मानता येईल :

परंतु, जर ते अतिरिक्त क्षेत्र वाटपपत्रात दर्शविलेल्या क्षेत्राच्या ५ टक्क्यांपेक्षा अधिक किंवा २५० चौरस मीटरपेक्षा अधिक असेल तर, महामंडळाची मान्यता आवश्यक राहील.

११. भाडेपट्टा कराराचे निष्पादन.— (१) मान्य केलेल्या भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या व अन्य आकाराच्या रकमेचे संपूर्ण आणि अंतिम प्रदान केल्यानंतर लगेच, महामंडळ, भाडेपट्टा कराराच्या निष्पादनासाठी इच्छुक पट्टेदाराला बोलावील.

(२) इच्छुक पट्टेदार, त्यास पत्र निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या कालावधीच्या आत, महामंडळाबरोबर भाडेपट्टा करार निष्पादित करील.

(३) व्यवस्थापकीय संचालकास, इच्छुक पट्टेदाराच्या विनंतीनुसार, इच्छुक पट्टेदार महामंडळाकडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल अशा दराने राखण व पहारा आकार महामंडळास प्रदान करील या शर्तीवर, तीन महिन्यांपर्यंत पूर्वगामी कालावधी वाढवून देता येईल :

परंतु,—

(क) या उपनियमातील कोणतीही बाब नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (क) अन्वये भूखंडाच्या वाटपासाठी लागू असणार नाही.

(ख) विशेष परिस्थितीत, व्यवस्थापकीय संचालकास, राखण व पहारा आकार प्रदान केल्यावर आणखी तीन महिन्यांचा कालावधी वाढवून देता येईल.

(४) भाडेपट्टा करार निष्पादित केल्यावर, इच्छुक पट्टेदार, भाडेपट्टा कराराच्या शर्तीची पूर्तता करण्यासाठी भूखंडावर प्रवेश करण्याकरिता अनुज्ञाती आणि प्राधिकार प्राप्त करील, आणि महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम (१९५८ चा ५०) अन्वये भाडेपट्टा करारावरील आवश्यक असणारे मुद्रांक शुल्क प्रदान करील आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) अन्वये त्याची नोंदणी करील.

१२. भूखंडाचा वापर आणि चटई क्षेत्र निर्देशांक.— भाडेपट्टा करारात भूखंडाबाबत अनुज्ञेय असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक विनिर्दिष्ट करण्यात येईल, मात्र, त्यामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या लेखी पूर्वपरवानगीशिवाय आणि नियोजन प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल असे विहित अतिरिक्त अधिमूल्य आणि इतर आकार, कोणताही असल्यास, प्रदान केल्याशिवाय कोणताही बदल किंवा वाढ करता येणार नाही.

१३. बांधकाम पूर्ण करण्याचा कालावधी.— (१) इच्छुक पट्टेदार, ज्याकरिता भूखंडाचे वाटप केलेले असेल त्यावर नियोजन प्राधिकरणाने मान्यता दिलेल्या आराखड्यानुसार इमारत, कारखाना, संरचना किंवा कोणतेही बांधकाम, भाडेपट्टा कराराच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत पूर्ण करील :

परंतु, अशा बांधावयाच्या इमारत किंवा इमारती, नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (ऱ) अन्वये भाडेपट्ट्याने देण्याचे मान्य केलेल्या भूखंडाच्या मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या २० टक्क्यांपेक्षा कमी असणार नाही आणि इतर भूखंडांच्या मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या ५० टक्क्यांपेक्षा कमी असणार नाही.

(२) इच्छुक पट्टेदार, त्यानंतर, नियोजन प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवील.

१४. बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी मुदतवाढ देणे.— जर, इच्छुक पट्टेदार, त्याच्या नियंत्रणाबाहेरील कारणास्तव, नियम १३ मध्ये विनिर्दिष्ट केल्यानुसार इमारती, कारखाना, संरचना किंवा इतर बांधकामे पूर्ण करण्यास असमर्थ असेल तर, व्यवस्थापकीय संचालकास, इच्छुक पट्टेदाराच्या विनंतीनुसार आणि वेळोवेळी, महामंडळाने निर्धारित केलेले अतिरिक्त अधिमूल्य प्रदान केल्यावर, इमारती, कारखाना, संरचना किंवा इतर बांधकामे पूर्ण करण्यासाठी मुदत वाढवून देता येईल :

परंतु, संपूर्ण शिल्लक असलेला चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्याकरिता एका वेळी एका वर्षासाठी मुदत वाढवून दिली जाईल :

परंतु, आणखी असे की, जर वाढीव पाच वर्षांच्या कालावधीत किंवा तोपर्यंत भूखंडावर बांधकाम सुरु केले नसेल तर भाडेपट्टा करार समाप्त होईल आणि तो भूखंड तात्काळ महामंडळाकडे परत घेण्यात येईल :

परंतु, तसेच, ही परंतुके नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (क) अन्वये वाटप केलेल्या भूखंडांना लागू असणार नाहीत, मात्र असे भूखंड हस्तांतरित केले नसावेत.

१५. सेवा मूल्याचे प्रदान करणे.— इच्छुक पट्टेदार, ज्याकरिता भूखंडाचे वाटप केले असेल त्याकरिता, कारखाना, संरचना किंवा इतर कामे यांचे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर किंवा नियोजन प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्रदान केल्यानंतर, यापैकी जे अगोदर घडेल त्याच्यानंतर, महामंडळाकडून किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा दराने, त्यांनी पुरविलेल्या रस्ते, पथदिवे, पाणी, गटारे, साफसफाई आणि इतर नागरी सुविधा यांसारख्या नागरी सुविधा प्रस्थापित करण्यासाठी आणि त्यांचे परिरक्षण करण्यासाठी अशा सुखसोयी किंवा सेवांसाठी त्याच्याकडून प्राप्त झालेला कोणताही लाभ विचारात न घेता, सेवा मूल्य प्रदान करील.

१६. कराराची समाप्ती.—

(१) महामंडळास,—

(क) जर भाडेपट्टा करार निष्पादित केला नसेल तर; आणि

(ख) जर भाडेपट्टा करार निष्पादित केला असेल, मात्र भूखंडाचा ताबा घेतला नसेल तर,

या नियमान्वये विनिर्दिष्ट कालावधीत किंवा, यथास्थिती, वाढीव कालावधीत भाडेपट्टा करार समाप्त करण्याचा अधिकार असेल.

(२) भाडेपट्टा करार समाप्त झाल्यास, भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या हप्त्याच्या २५ टक्के इतक्या रकमेसह भरलेली इसान्याची जमा रक्कम, कोणतीही असल्यास, इच्छुक पट्टेदाराकडून अशा कसुरीच्या परिणामी सोसावे लागलेले नुकसान किंवा हानी, कोणतीही असल्यास, भरून काढण्याकरिता महामंडळाच्या हक्काला बाध न येता, जप्त करण्यात येईल :

परंतु, या उप-नियमातील कोणतीही गोष्ट नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (क) खाली भूखंडाच्या वाटपासाठी लागू होणार नाही.

(३) महामंडळास पुढील अधिकार असतील,—

(क) जर इच्छुक पट्टेदाराने पुढील बाबतीत कसूर केल्यास, भाडेपट्टा करार समाप्त करणे आणि त्याअन्वये प्रदान केलेली अनुज्ञाप्ती रद्द करणे,—

(एक) इमारत किंवा इमारती, कारखाने, संरचना किंवा इतर कामे यांचे बांधकाम पूर्ण करणे आणि नियम १३ मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे किंवा नियम १४ अन्वये वाढविलेल्या कालावधीत नियोजन प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे, किंवा

(दोन) भाडेपट्टा कराराच्या कोणत्याही शर्तीचे पालन करणे, किंवा

(ख) अन्यथा, महामंडळाने वेळोवेळी ठरविल्याप्रमाणे या नियमांतर्गत देय असेल अशा कोणत्याही अन्य अधिमूल्याबरोबरच, असा दंड किंवा अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर इच्छुक पट्टेदाराकडे उक्त भूखंडाचे वाटप कायम करणे.

(४) महामंडळाने उप-नियम (३) अन्वये भाडेपट्टा करार समाप्त करण्याचे आणि त्याअन्वये इच्छुक पट्टेदारास प्रदान केलेली अनुज्ञाप्ती रद्द करण्याचे ठरविल्यास अशा प्रसंगी, उक्त भूखंडावरील सर्व उभारलेली बांधकामे व साधनसामग्री, संयंत्रे व वस्तू ह्या, अशी उभारलेली बांधकामे व साधनसामग्री, संयंत्रे व वस्तू यांसंबंधीची कोणतीही भरपाई किंवा भत्ता न देता आणि अशा इच्छुक पट्टेदाराने भरलेल्या कोणत्याही अधिमूल्याच्या परताव्याच्या किंवा परतफेडीच्या कोणत्याही रकमेचे अशा इच्छुक पट्टेदाराला प्रदान न करता महामंडळाकडे निहित होतील.

१७. भाडेपट्टा करारांतर्गत प्राप्त झालेल्या हक्कांच्या हस्तांतरणावरील निर्बंध.—

(१) भाडेपट्टा करारात अन्यथा तरतूद केली असेल त्याव्यतिरिक्त, इच्छुक पट्टेदार, त्याला भाडेपट्ट्याने देण्याचे मान्य केलेल्या भूखंडाच्या संबंधात त्याला प्राप्त होतील ते हक्क, लाभ आणि हितसंबंध, पूर्णतः किंवा अंशतः हस्तांतरित करणार नाही,—

(क) हस्तांतरिती बरोबर निष्पादित करावयाच्या संलेखात महामंडळ संमती देणारा पक्ष असेल, अशा प्रकरणात महामंडळाची अशा हस्तांतरास संमती असेल,

(ख) इच्छुक पट्टेदार, महामंडळाने वेळोवेळी निर्धारित केले असेल अशा दराने हस्तांतरण आकार किमान रु. ५००० इतक्या रकमेच्या अधीन राहून, महामंडळाला प्रदान करील,

(ग) हस्तांतरिती अशा भूखंडाच्या वाटपासाठी महामंडळाने विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व पात्रतेच्या शर्तीची पूर्तता करील,

(घ) इच्छुक पट्टेदार भूखंडाच्या संबंधातील त्याचे हक्क, लाभ किंवा हितसंबंधाचे हस्तांतरण ज्या संलेखाद्वारे करतो त्या संलेखात, तो जिला असे हक्क, लाभ किंवा हितसंबंध हस्तांतरित करीत असेल अशा व्यक्तीवर भाडेपट्टा करारातील सर्व विनिर्दिष्ट शर्तीचे पालन व अनुपालन करण्याचे निर्बंध लादील :

परंतु, नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (क) आणि (ग) अन्वये भूखंड भाडेपट्ट्याने देण्याचे मान्य केले असेल त्याबाबतीत, अशा हक्कांच्या हस्तांतरणास परवानगी असणार नाही.

(२) उप-नियम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी,—

(क) ज्या इच्छुक पट्टेदाराच्या लाभात भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यात आला असेल, त्यास, व्यवस्थापकीय संचालकाच्या लेखी पूर्वपरवानगीने, उक्त भूखंडाच्या संबंधातील भाडेपट्टा अधिमूल्याचे महामंडळाला प्रदान करण्यासाठी कर्ज घेण्याकरिता आणि

त्यावर इमारत, कारखाना, संरचना किंवा इतर कामे यांचे बांधकाम करण्यासाठी किंवा नियम १३ मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजुरी दिलेल्या आराखड्यानुसार बांधकाम करण्यासाठी, केंद्र सरकार, कोणतेही राज्य शासन, भारतीय जीवन विमा महामंडळ, महाराष्ट्र राज्य वित्तीय महामंडळ, कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँका, इच्छुक पटेदाराचा नियोक्ता किंवा महामंडळ वेळोवेळी मान्यता देईल अशा इतर कोणत्याही वित्तीय संस्था यांच्याकडे भूखंड गहाण ठेवता येईल;

(ख) खाजगी कंपनी, सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा वेशम मालक संघटना किंवा भागीदारी संस्था यांच्या लाभात निष्पादित करण्यात आलेल्या भाडेपट्टा करारांतर्गत प्राप्त झालेल्या कोणत्याही हक्कांच्या हस्तांतरणात, कंपनी अधिनियम, १९५६ (१९५६ चा १) किंवा कंपनी अधिनियम, २०१३ (२०१३ चा १८) खाली नोंदणी केलेल्या खाजगी कंपनीच्या भागधारकांद्वारे किंवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४) खाली नोंदणी केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांद्वारे किंवा महाराष्ट्र वेशम मालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा. १५) खाली वेशम मालक संघटनाद्वारे वेशमांच्या हस्तांतरणाचा किंवा भारतीय भागीदारी अधिनियम, १९३२ (१९३२ चा ९) खाली नोंदणी केलेल्या भागीदारी संस्थेच्या भागीदारांद्वारे करण्यात आलेल्या भागाचा किंवा भागांच्या हस्तांतरणाचा समावेश असेल, अशा प्रकरणात, अशा पद्धतीने हस्तांतरित करण्यात आलेल्या भागाच्या किंवा भागांच्या मर्यादेनुसार त्या प्रमाणात किंवा महामंडळाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा दराने हस्तांतरण आकार वसूल केला जाईल.

प्रकरण चार

भूखंड परत करणे

१८. भूखंड परत करण्यासाठीची परिस्थिती.— (१) महामंडळास, आपल्या स्वेच्छानिर्णयाने, यात यापुढे तरतूद केलेल्या अशा अटी आणि शर्तीच्या अधीन राहून परिस्थितीनुसार भूखंड परत करण्याची परवानगी देता येईल:—

नियम १६ च्या उप-नियम (३) अंतर्गत येणाऱ्या प्रकरणामध्ये, इच्छुक पटेदाराने महामंडळाकडे प्रदान केलेल्या भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या १० टक्के रक्कम जप्त केल्यावर आणि कोणत्याही आकारापोटी किंवा कोणत्याही कारणापोटी प्रदान केलेल्या इतर संपूर्ण रक्कम जप्त केल्यावर,—

(क) जेथे भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यात आला असेल परंतु त्याची नोंदणी करण्यात आली नसेल त्याबाबतीत, करार रद्द करण्याचा विलेख करून तो रद्द करण्यात येईल;

(ख) जेथे भाडेपट्टा करार निष्पादित करण्यात आला असेल आणि त्याची नोंदणी करण्यात आली असेल त्याबाबतीत, महामंडळाकडे जमीन पुढ्हा अभिहस्तांतरित करण्याचा विलेख करून असा करार रद्द करण्यात येईल;

(ग) याबाबतचा खर्च इच्छुक पटेदाराकडून सोसण्यात येईल ;

तेथे भूखंड परत करण्याची परवानगी देण्यात येईल.

(२) महामंडळ या अधिनियमान्वये अशा कोणत्याही प्रकारे भूखंड परत करण्यासाठी उत्तरदायी नसेल.

प्रकरण पाच

भाडेपट्ट्याने देणे

१९. महामंडळास वेळोवेळी पुढील शर्तीवर, भूखंड भाडेपट्ट्याने देऊन त्यांची विलेवाट लावता येईल:—

(१) भाडेपट्ट्याची मुदत.— साठहून अधिक नसेल इतक्या वर्षांच्या मुदतीसाठी, भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या किंवा भाड्यांच्या किंवा भाडेपट्टा अधिमूल्य व भाडे असे दोन्हीच्या मोबदल्यात भाडेपट्टा देण्यात येईल:

परंतु, विशिष्ट परिस्थितीत, भाडेपट्ट्याची मुदत, कारणे लेखी नमूद करून साठ वर्षाहून अधिक पण नव्याण्णव वर्षाहून अधिक नसेल इतक्या वर्षांपर्यंत वाढविता येईल.

(२) भाडेपट्टा मंजूर करणे.— (एक) इच्छुक पटेदार, इमारतीचे, कारखान्याचे, संरचनेचे किंवा इतर बांधकाम हे भाडेपट्टा करारामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या अटी व शर्तीनुसार पूर्ण करण्यात आले आहे असे प्रमाणित करणारे भोगवटा प्रमाणपत्र, नियोजन प्राधिकरणाकडून प्राप्त करील.

(दोन) जर इच्छुक पटेदाराने भाडेपट्टा कराराच्या सर्व शर्तीचे पालन केलेले असेल तर, महामंडळ भाडेपट्टा मंजूर करील आणि इच्छुक पटेदार भूखंडावरील इमारत, कारखाना, संरचना किंवा इतर बांधकामासह भूखंडाचा भाडेपट्टा स्वीकृत करील.

(तीन) भाडेपट्ट्याचा कालावधी हा, भाडेपट्टा कराराच्या दिनांकापासून सुरु होईल.

(३) भाडे, कर व इतर आकार प्रदान करणे.- पट्टेदार, भाडेपट्टा चालू असताना, महामंडळाद्वारे किंवा त्याच्या पट्टेकाराद्वारे पट्टांतरित जमिनीच्या संबंधात देय असलेले आणि देय होणारे भाडे, कर व इतर आकार प्रदान करील.

(४) जमीन महसूल प्रदान करणे.- पट्टेदार, भाडेपट्टा चालू असताना, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीबाबत आकारणी केलेला किंवा आकारण्यात येईल असा जमीन महसूल आणि उपकर प्रदान करील.

(५) अधिमूल्याची किंवा भाड्याची जमीन महसूल म्हणून वसुली.- जेव्हा नियम ८ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भाडेपट्टा अधिमूल्याव्यतिरिक्त इतर कोणतेही अधिमूल्य, किंवा भाडेपट्ट्याअंतर्गत महामंडळाला देय असलेले भाडे किंवा सेवा आकार किंवा इतर कोणतीही रक्कम थकीत राहील तेव्हा ती रक्कम महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ चा महा. ४१) अन्वये जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्यात येईल.

(६) जमिनीचा वापर आणि वापरायोग्य चट्टई क्षेत्र निर्देशांक.- प्रत्येक भाडेपट्ट्यामध्ये, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीचा वापर व परवानगी दिलेला चट्टई क्षेत्र निर्देशांक विनिर्दिष्ट करण्यात येईल, मात्र नियोजन प्राधिकरणाच्या लेखी पूर्व परवानगीशिवाय आणि नियोजन प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा विनिर्दिष्ट अंतरिक्त अधिमूल्याचे आणि इतर कोणत्याही आकाराचे प्रदान केल्याशिवाय त्यात बदल करण्यात येणार नाही किंवा, यथास्थिति, त्यात वाढ करण्यात येणार नाही.

(७) वेळोवेळी लागू असलेले इमारत विनियम किंवा नगरपालिका विनियम किंवा विकास नियंत्रण विनियम यानुसार बांधकाम करणे.- भाडेपट्ट्याच्या कालावधीत कोणत्याही वेळी, पट्टेदार, नियोजन प्राधिकरणाची लेखी पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय आणि नियोजन प्राधिकरणाने वेळोवेळी तयार केलेल्या इमारत विनियम किंवा विकास नियंत्रण विनियम किंवा वेळोवेळी अंमलात असलेल्या नगरपालिका विनियम किंवा इतर कोणतेही विनियम यांनुसार, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीच्या कोणत्याही भागावर कोणतीही इमारत किंवा संरचना उभारणार नाही.

(८) भाडेपट्टेदारी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्यावरील निर्बंध.- (१) (एक) पुढील गोष्टीसाठी जेथे भाडेपट्टा विलेखामध्ये विनिर्दिष्टपणे तरतूद करण्यात आली असेल त्याखेरीज किंवा पट्टेदाराने महामंडळाची खात्री पटण्यासाठी याखाली नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन केले असेल त्याखेरीज करून पट्टेदार, पट्टांतरित जमीन, पूर्णतः किंवा अंशतः अभिहस्तांतरित करणार नाही, गहाणाने, उप भाडेपट्ट्याने, भाड्याने देणार नाही किंवा अन्यथा तीमधील त्याचे हितसंबंध किंवा पट्टांतरित जमिनीचा संपूर्ण किंवा अंशतः भाग हस्तांतरित करणार नाही किंवा ताब्यात असलेल्या पट्टांतरित जमिनीचा (यात यापुढे निचा निर्देश “भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरीत जमिनीचे हस्तांतरण” असा करण्यात आला आहे) संपूर्ण किंवा अंशतः भागाचा वापर करण्याची कोणत्याही व्यक्तीला परवानगी देणार नाही, त्या म्हणजे:-

(क) पट्टांतरित जमिनीचे हस्तांतरण करण्यापूर्वी पट्टेदार, किमान ५००० रुपयांच्या अधीनतेने, महामंडळाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल असा हस्तांतरण आकार महामंडळाला प्रदान करील;

(ख) हस्तांतरिती, पट्टांतरित जमिनीचा भाडेपट्टा देण्यासाठी महामंडळाने विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व पात्र शर्तीची पूरता करील;

(ग) पट्टांतरित जमिनीच्या हस्तांतरण संलेखामध्ये, पट्टेदार ज्या शर्तीवर व प्रसविदेनुसार त्याला पट्टांतरण जमीन दिली असेल अशा, महामंडळाच्या सर्व शर्तीचे व प्रसविदांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी, जिला ती पट्टांतरित जमीन हस्तांतरित केली असेल त्या व्यक्तीवर निर्बंध लादील.

(दोन) नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (क) आणि (ग) खाली भाडेपट्ट्याने दिलेल्या भूखंडासंबंधातील अशा हक्कांचे हस्तांतरण करण्याची परवानगी देण्यात येणार नाही.

(२) खंड (१) मध्ये अंतर्भूत असलेली कोणतीही गोष्ट पुढील बाबतीत लागू राहणार नाही,-

(क) नियम ५ च्या उप-नियम (१) च्या खंड (क) आणि (ग) अन्वये भूखंड भाडेपट्ट्याने दिलेला असेल त्याखेरीज करून, ज्या वापरासाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीचा भाडेपट्टा देण्यात आला असेल तशाच प्रकारच्या वापरासाठी, महामंडळास त्याची पूर्वसूचना देऊन, त्या भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीचे बांधीव क्षेत्र उप भाडेपट्ट्याने देणे ;

(ख) केंद्र सरकार, कोणतेही राज्य शासन, राष्ट्रीयोकृत बँका, भारतीय आर्युविमा महामंडळ, महाराष्ट्र राज्य वित्त महामंडळ, इच्छुक पट्टेदाराचा नियोक्ता किंवा महामंडळ वेळोवेळी मान्यता देईल अशा इतर कोणत्याही वित्तीय संस्था यांना भाडेपट्ट्याने दिलेली पट्टांतरित जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग, व्यवस्थापकीय संचालकाच्या लेखी पूर्व परवानगीने, गहाणाने देणे.

(३) “भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीचे हस्तांतरण” या वाक्ययोगामध्ये, कंपनी अधिनियम, १९५६ (१९५६ चा १) किंवा कंपनी अधिनियम, २०१३ (२०१३ चा १८) अन्वये नोंदणी केलेल्या खाजगी कंपनीच्या भागधारकांनी किंवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४) अन्वये नोंदणी केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांनी किंवा भारतीय भागीदारी अधिनियम, १९३२ (१९३२ चा १) अन्वये नोंदणी केलेल्या भागीदारी संस्थेच्या भागीदारांनी समभागाचे किंवा समभागांचे हस्तांतरण करणे, किंवा महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा. १५) अन्वये वेश्म मालकाने वेश्माचे हस्तांतरण करणे याचा समावेश असेल, मात्र याबाबतीत अशाप्रकारे हस्तांतरण केलेल्या समभागांचा किंवा समभागांच्या प्रमाणानुसार किंवा त्याच्या मर्यादेनुसार, किंवा महामंडळाने वेळोवेळी निर्धारित केलेला असेल, अशा दराने हस्तांतरण आकार वसूल करण्यात येतील.

(९) भाडेपट्टा समाप्त झाल्यावर ताबा स्वाधीन करणे.- पट्टेदार, कोणत्याही कारणास्तव भाडेपट्टा समाप्त झाल्यावर, पट्टांतरित जमिनीचा ताबा महामंडळाला सुपूर्द करील.

(१०) भाडेपट्टा समाप्त झाल्यावर जमिनीचा अनधिकृतपणे भोगवटा करणाऱ्या व्यक्तींना तडकाफडकी निष्कासित करणे.- भाडेपट्टा समाप्त झाल्यावर, कोणतीही व्यक्ती अनधिकृतपणे त्या जमिनीचा भोगवटा करीत असल्यास किंवा तिचा गैरपणे ताबा धारण करीत असल्यास, महाराष्ट्र सरकारी जागा (काढून टाकण्याबाबत) अधिनियम (१९५६ चा २) यामध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने अशा कोणत्याही व्यक्तीला सुनिश्चित करून तडकाफडकी निष्कासित करणे, यथोचितरीत्या अधिसूचित केलेल्या अधिकाऱ्यासाठी कायदेशीर असेल.

(११) भाडेपट्टा विलेखाच्या खर्चाचे प्रदान करणे.- पट्टेदार, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम (१९५८ चा ६०) खालील मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) खालील नोंदणी आकार यांसह भाडेपट्टा विलेख तयार करणे, तो निष्पादित करणे व त्याची नोंदणी करणे यांच्याशी संबंधित सर्व परिव्यय व आनुषंगिक खर्च प्रदान करील.

(१२) नोटीस बजावणे.—महामंडळाची देणी चुकती करण्याची मागणी करणारे पत्र किंवा पट्टेदाराला द्यावयाची नोटीस व्यवस्थापकीय संचालकाकडून किंवा त्या व्यवस्थापकीय संचालकाने प्राधिकृत केलेल्या महामंडळाच्या कोणत्याही अधिकाऱ्याकडून भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीच्या पट्टेदाराला पर्याप्तपणे देण्यात येईल किंवा त्या पट्टेदाराला उद्देशून संबंधित आणि महामंडळाच्या अभिलेखामधील पट्टेदाराच्या पत्त्यावर ती नोंदणीकृत पोच देय टपालामार्फत पाठविण्यात येईल.

(१३) कामगारांची नियुक्ती करण्यातील प्राधान्य.—कुशल व अकुशल कामगारांची नियुक्ती करताना पट्टेदार, विहित अहंता धारण करणाऱ्या, योग्य व सक्षम विस्थापित व्यक्तींना प्राधान्य देईल.

(१४) भाडेपट्टा समाप्त करणे आणि पुनर्प्रवेश करण्याचा अधिकार.—महामंडळ, पट्टांतरित जमिनीवर बांधलेल्या इमारतीसाठीची किंवा केलेल्या सुधार बांधकामासाठीची कोणतीही भरपाई किंवा भत्ता न देता, आणि पट्टेदाराला त्याने प्रदान केलेल्या भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या किंवा कोणत्याही अधिमूल्याच्या परताव्याची किंवा परतफेडीची कोणतीही रक्कम पट्टेदाराला प्रदान न करता, पुढील ज्या बाबीमध्ये भाडेपट्टा समाप्त करील आणि पट्टांतरित जमिनीवर पुन्हा प्रवेश करण्यास हक्कदार असेल, त्या बाबी अशा,—

(क) ज्यासाठी जमीन भाडेपट्ट्याने देण्यात आली होती त्याच प्रयोजनासाठी पट्टांतरित जमिनीचा वापर करणे पट्टेदाराच्या क्षमतेबाबेहे आहे अशी व्यवस्थापकीय संचालकाची खात्री पटल्यास ;

(ख) पट्टेदाराने अधिमूल्य किंवा भाडे देण्यात कसूर केल्यास किंवा या नियमांच्या कोणत्याही नियमांचा किंवा भाडेपट्ट्याच्या कोणत्याही शर्तीचा भंग केल्यास ;

(ग) पट्टेदाराने त्रयस्थ व्यक्तीकडे हक्क सुपूर्द करून आपल्या हक्कांचा त्याग केल्यास, किंवा

(घ) पट्टेदारास नादार म्हणून अभिनिर्णित केल्यास.

(१५) सूचना फलक, आकाश चिन्ह, निअॉन चिन्ह किंवा इतर जाहिराती प्रदर्शित करणे.—भाडेपट्टा चालू असताना, पट्टेदाराने, व्यवस्थापकीय संचालकाच्या लेखी पूर्व परवानगीशिवाय, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीवर कोणताही सूचना फलक, आकाश चिन्ह (फलक), निअॉन चिन्ह किंवा रंगविलेली, प्रकाशित केलेली किंवा, अन्यथा प्रदर्शित केलेली इतर जाहिराती उभारणार नाही किंवा ती प्रदर्शित करणार नाही किंवा ती उभारण्याची किंवा प्रदर्शित करण्याची परवानगी देणार नाही:

परंतु, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित जमिनीच्या विनिर्दिष्ट वापरकर्त्याशी संबंधित असलेल्या वाजवी आकाराच्या सूचना फलकाच्या किंवा जाहिरातीच्या संदर्भात पट्टेदारास अशी परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नाही.

(१६) सेवा खर्चाचे प्रदान करणे.—पटेदार, दर वर्षी एप्रिलच्या पहिल्या दिवशी किंवा त्यानंतर तीस दिवसांच्या आत, पटुंतरित जमिनीसाठी महामंडळाने किंवा, यथास्थिती, स्थानिक प्राधिकरणाने पुरविलेल्या रस्ते, पाणी, गटारे, साफसफाई यांसारख्या नागरी सुविधा किंवा इतर नागरी सुविधा प्रस्थापित करण्यासाठीच्या आणि त्यांच्या परिरक्षणासाठीच्या खर्चासाठीचे त्याचे अंशदान म्हणून, अशा सुविधांमुळे त्याला मिळालेल्या लाभांच्या व्याप्तीचा विचार न करता, महामंडळाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा दराने महामंडळाला वार्षिक प्रदान करील:

परंतु, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत स्थापन करण्यात आलेल्या स्थानिक प्राधिकरणाकडे महामंडळाद्वारे अशा नागरी सुविधा हस्तांतरित करण्यात आल्याच्या एक वर्षानंतर कोणतेही प्रदान दिले जाण्यास देय असणार नाही:

परंतु आणखी असे की, अशा प्रदानासाठी गणना करण्यासाठीचा कालावधी एका वर्षापेक्षा कमी असल्यास, त्याचे प्रदान यथाप्रमाण तत्वावर करण्यात येईल.

प्रकरण सहा

वेश्म स्वाधीन करण्यासंबंधीच्या शर्ती

२०. इमारत बांधण्यासाठी जमीन.— महामंडळास, त्याच्याकडे निहित असलेल्या किंवा त्याची, मालकी असलेल्या भूखंडाची, त्यावर वेश्म असणारी इमारत किंवा इमारती किंवा संरचना बांधण्याकरिता, निवड करता येईल आणि त्यास ‘अभिन्यास’ म्हणून घोषित करता येईल आणि त्यावर बांधलेली इमारत किंवा इमारती किंवा संरचना, अंतिमत: भाडेपट्ट्याने देण्यात येतील.

२१. वेश्मांचे वाटप करण्याची पद्धती.— (१) वेश्मांच्या वाटपाची पद्धत, त्याच्या किंमतीच्या प्रदानाचे वेळापत्रक आणि विक्री कराराची अंमलबजावणीची आणि इतर शर्तीच्या पालनाचा कालावधी विहित केलेली एक योजना प्रसिद्ध करून, महामंडळाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा विनिर्दिष्ट दरानुसार येणारी किंमत घेऊन, सार्वजनिक निविदेद्वारे किंवा सार्वजनिक लिलावाद्वारे वेश्म स्वाधीन करण्यात येतील.

(२) उप-नियम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी,—

(क) महामंडळास, कल्याणकारी उपाययोजनांतर्गत आपल्या स्थायी कर्मचाऱ्यांच्या निवासी वापराच्या प्रयोजनाकरिता वेश्म वाटपाची स्वतंत्र योजना तयार करता येईल;

(ख) महामंडळास, त्याच्याकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा, विनिर्दिष्ट दरानुसार येणाऱ्या किंमतीसाठी आलेल्या वैयक्तिक अर्जाचा विचार केल्यानंतर, केंद्र सरकार किंवा राज्य शासन आणि त्यांचे अंगीकृत उपक्रम, कोणत्याही केंद्र किंवा राज्य अधिनियमांतर्गत स्थापन करण्यात आलेल्या स्थानिक संस्था आणि कोणत्याही शासकीय स्वायत्त संस्था यांना कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी वेश्मांचे वाटप करता येईल;

(ग) व्यवस्थापकीय संचालकास, ज्यामुळे वेश्मावर कायमस्वरूपी भार निर्माण होणार नाही अशा कोणत्याही तात्पुरत्या कामासाठी, अकरा वर्षापेक्षा जास्त असणार नाही अशा कालावधीकरिता, महामंडळ वेळोवेळी निर्धारित करील अशा विनिर्दिष्ट दरानुसार अनुज्ञाप्ती शुल्क प्रदान केल्यावर, कोणत्याही व्यक्तीला, परवानगी व संमती (लिङ्घ व लायसन) तत्वावर वेश्मांचे वाटप करता येईल.

२२. हफ्त्यांचे प्रदान करणे.— (१) व्यवस्थापकीय संचालकास, सुयोग्य प्रकरणांमध्ये, महामंडळ वेळोवेळी निर्धारित करील अशा दराने विलीबित प्रदान आकार वसूल केल्यावर, वेश्मांच्या किंमतीच्या हफ्त्यांच्या प्रदानासाठी योजनेत निर्धारित केलेला कालावधी एकूण सहा महिन्यांपेक्षा जास्त नसेल अशाप्रकारे वेळोवेळी वाढविता येईल.

(२) वाटपग्राहीने कोणताही हप्ता भरण्यात कसूर केल्यास, महामंडळ आणि वाटपग्राही यांच्यामधील करार समाप्त केला जाण्यास पक्त्र असेल. करार समाप्त झाल्यामुळे, भरलेल्या हफ्त्यांच्या १० टक्के इतक्या रकमेसह इसारा रकम, अशा कसुरीच्या परिणामी सोसलेली हानी किंवा नुकसान, कोणतेही असल्यास, त्याबदलची भरपाई वसूल करण्याबदलच्या महामंडळाच्या हक्कांना बाध न येता, जप्त करण्यात येईल:

परंतु, या उप-नियमातील कोणतीही गोष्ट, नियम २१ च्या उप-नियम (२) च्या खंड (ख) अन्वये वाटप केलेल्या वेश्मांना लागू होणार नाही.

(३) विक्री किंमतीच्या मान्य रकमेचे आणि अन्य आकारांचे संपूर्ण व अंतिमत: प्रदान केल्यानंतर, वाटपग्राही, महामंडळाने त्याबाबत निर्गमित केलेल्या वाटपपत्राच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या कालावधीच्या आत, महामंडळाबरोबर विक्रीचा करार निष्पादित करील आणि त्या वेश्माचा ताबा घेईल;

(४) व्यवस्थापकीय संचालकास, वाटपग्राहीच्या विनंतीवरून, वाटपग्राही महामंडळाकडून वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येईल अशा दराने किंवा दरांनी राखण व पहारा आकार, महामंडळाला प्रदान करील, अशा शर्तीवर, पूर्वगामी कालावधी आणखी नव्वद दिवसांपर्यंत वाढवता येईल: परंतु, विनिर्दिष्ट कालावधीत

(एक) जर विक्रीचा करार निष्पादित करण्यात आला नसेल; किंवा

(दोन) जर विक्रीचा करार निष्पादित करण्यात आला असेल परंतु वेशमाचा ताबा घेण्यात आला नसेल तर,

महामंडळ व वाटपग्राही यांच्यामधील करार समाप्त केला जाण्यास पात्र असेल. करार समाप्त झाल्यास, भरलेल्या हप्त्यांच्या १० टक्के इतक्या रकमेसह इसारा रक्कम, अशा कसुरीच्या परिणामी सोसलेली हानी किंवा नुकसान, कोणतेही असल्यास, त्याबद्दलची भरपाई वसूल करण्याच्या महामंडळाच्या हक्कांना बाध न येता, जप्त करण्यात येईल;

परंतु, या उप नियमातील कोणतीही गोष्ट, नियम २१ च्या उप-नियम (२) च्या खंड (ख) अन्वये वाटप केलेल्या वेशमाना लागू होणार नाही.

२३. भाडेपट्टा मंजूर करणे.— (१) वाटपग्राहीने महामंडळाला देय असलेल्या रकमांचे संपूर्णतः प्रदान केल्यावर आणि महामंडळाबरोबर निष्पादित केलेल्या कराराच्या सर्व अटी व शर्तीचे अनुपालन केल्यावर, महामंडळ भाडेपट्टा मंजूर करील आणि खाजगी कंपनी, संस्था, किंवा, यथास्थिति, वेशमालक संघ, महामंडळ निश्चित करील अशा कालावधीकरिता, अभिन्यास म्हणून भूखंडावर बांधण्यात आलेल्या वेशमांसह, त्या भूखंडाचा भाडेपट्टा स्वीकारील, परंतु असा कालावधी हा नव्याण्णव वर्षांपेक्षा अधिक असणार नाही, हा कालावधी, ज्या भाडेपट्ट्याने दिलेल्या पट्टांतरित भूखंडावर किंवा जमिनीवर वेशमालकांचा असणार नाही, हा कालावधी, ज्या भाडेपट्ट्याने दिलेल्या कराराच्या निष्पादनाच्या दिनांकापासून मोजण्यात येईल.

(२) वेशमांचे वाटपग्राही हे कंपनी अधिनियम, २०१३ (२०१३ चा १८) अन्वये खाजगी कंपनी किंवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २९) याच्या तरतुदीन्वये संस्था किंवा महाराष्ट्र वेशमालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा. १५) अन्वये वेशमालकांचा संघ स्थापन करण्यात व नोंदणी करण्यात सहभागी होतील.

(३) एखाद्या खाजगी कंपनीच्या बाबतीत, अशा खाजगी कंपनीची संस्थापन नियमावली व संस्थापन समयलेख आणि एखाद्या संस्थेच्या बाबतीत, अशा संस्थेने स्वीकारलेले उपविधि किंवा एखाद्या वेशमालकांच्या बाबतीत, प्रतिज्ञापन व उपविधि यांमध्ये, पुढील नियमावली किंवा, यथास्थिति, उपविधि समाविष्ट असतील म्हणजे:—

(क) “उक्त महामंडळ आणि खाजगी कंपनीचे किंवा वेशमालक संघाचे भागधारक/सदस्य यांच्यामध्ये झालेला विक्री करार अस्तित्वात असण्याच्या कालावधीत आणि तसेच, उक्त महामंडळ व खाजगी कंपनी किंवा वेशमालक संघ यांच्यामध्ये झालेला भाडेपट्टा विलेख अस्तित्वात असण्याच्या कालावधीत खाजगी कंपनीचा किंवा वेशमालक संघाचा प्रत्येक भागधारक/सदस्य हा, महाराष्ट्र महाराष्ट्र (महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडून जमिनींची विल्हेवाट लावणे) नियम, २०१८ याचे पालन करील.”

(ख) “कोणताही भागधारक/सदस्य, खाजगी कंपनी/संस्था, किंवा वेशमालक संघ यामधील त्याचे/तिचे भाग हस्तांतरित करणार नाही, किंवा अन्यथा त्याला/तिला वाटप केलेल्या वेशमाच्या संबंधात त्रयस्त पक्षकाराचे हितसंबंध निर्माण करणार नाही, किंवा खाजगी कंपनी/संस्था, किंवा वेशमालक संघ, महामंडळाच्या लेखी पूर्व परवानगीशिवाय, अशा हस्तांतरणाकरिता त्यांच्या कोणत्याही भागधारकाला/सदस्याला परवानगी देणार नाही.”

(ग) “खाजगी कंपनी किंवा संस्था किंवा वेशमालक संघ, या नियमावलीतून/उपविधितून हा मजकूर वगळणार नाहीत किंवा त्यात सुधारणा करणार नाहीत.”

(४) वेशमालक किंवा खाजगी कंपनी किंवा संस्था, स्वतःच्या खर्चाने, वेशमांचे परिरक्षण करील आणि ते सदैव निवासयोग्य स्थितीत ठेवील.

(५) वेशमालक किंवा खाजगी कंपनी किंवा संस्था, महामंडळाची लेखी पूर्व परवानगी घेतल्याखेरीज, त्या वेशमामध्ये/वेशमांमध्ये फेरफार किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा संरचनात्मक बदल हाती घेणार नाही.

२४. वेशमाचे हस्तांतरण करण्यावरील निर्बंध.— (१) जेथे एखाद्या विशिष्ट योजनेमध्ये विशेष करून तरतूद केली असेल त्याखेरीज, वाटपग्राही विक्री करार निष्पादित करण्यापूर्वी, त्याला वाटप केलेल्या वेशमामधून मिळालेल्या हक्कांचे, लाभांचे व हितसंबंधाचे हस्तांतरण करणार नाही :

परंतु, एखाद्या योग्य प्रकरणांमध्ये, वाटपग्राहीने वेशमाच्या वाटपाच्या अटी व शर्तीची समाधानकारकपणे पूर्तता केल्यास, व्यवस्थापकीय संचालकास, वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येतील अशा हस्तांतरण आकारांचे प्रदान केल्यावर आणि त्याबाबत आवश्यक करण्यात येतील असे दस्तऐवज निष्पादित केल्यावर, पात्रतेविषयक निकषांची पूर्तता करील, केवळ अशा व्यक्तीला अशा हस्तांतरणाची अनुमती देता येईल.

(२) विक्रीकरार किंवा भाडेपट्टा विलेख निष्पादित केल्यानंतर, वेशम मालक, व्यवस्थापकीय संचालकाच्या लेखी पूर्व परवानगीशिवाय, त्याला वाटप केलेल्या वेशमाची पूर्णत: किंवा अंशत: विक्री करणार नाही, त्याचे अभिहस्तांतरण करणार नाही, ते गहण ठेवणार नाही, पोट-भाडेपट्ट्याने देणार नाही किंवा अन्यथा त्यातील किंवा विक्री करारातील त्याच्या हितसंबंधाचे हस्तांतरण करणार नाही किंवा अशा वेशमाचा ताबा सोडणार नाही किंवा कोणत्याही व्यक्तीला अशा वेशमाचा पूर्णत: किंवा अंशत: वापर करण्याची परवानगी देणार नाही, मात्र वेशम मालकाच्या विनंतीनुसार वेळोवेळी निर्धारित करण्यात येतील असे दस्तऐवज निष्पादित केल्यावर आणि अशा दराने हस्तांतरण आकाराचे प्रदान केल्यावर अशी परवानगी देता येईल:

परंतु, ज्याद्वारे वेशमाचे हस्तांतरण करावयाचे प्रस्तावित केले असेल अशा संलेखामध्ये, वेशम मालक, खाजगी कंपनीला किंवा संस्थेला किंवा वेशम मालकाला किंवा, यथास्थिति, वेशम मालक संघाला मंजूर केलेल्या भाडेपट्ट्याच्या निष्पादित केलेल्या कराराच्या आणि प्रसंविदेच्या शर्तीचे पालन करण्याचे व पूर्ण करण्याचे संपूर्ण निर्बंध, हस्तांतरितीवर लादील.

(३) या नियमातील कोणतीही गोष्ट-

(क) ज्या वापराकरिता वेशमाचे वाटप केले असेल त्याच वापरासाठी महामंडळास याबाबतची पूर्वसूचना देऊन, ते वेशम संमती-निपरवाना तत्वावर देणाऱ्या वाटपग्राहीला लागू होणार नाही;

(ख) ज्यांच्याकडून कोणत्याही वेळी कोणत्याही प्रयोजनासाठी कर्ज घेण्याची वेशम मालकाची इच्छा असेल, असे केंद्र सरकार, कोणतेही राज्य शासन, राष्ट्रीयकृत बँका, भारतीय आयुर्विमा महामंडळ, महाराष्ट्र राज्य वित्तीय महामंडळ किंवा वेशम मालकाचा नियोक्ता किंवा महामंडळ वेळोवेळी मान्यता देईल अशा इतर कोणत्याही वित्तीय संस्था यांच्याकडे कर्जासाठीची प्रतिभूती म्हणून गहण ठेवलेल्या वेशमास किंवा त्याच्या कोणत्याही भागास लागू होणार नाही; परंतु जेथे अशा कर्जामध्ये विक्री करार निष्पादित होईपर्यंतच्या कालावधीचा समावेश असेल तेथे वेशमाची किंमत महामंडळाला प्रदान करण्यासाठीच, अशी वेशम गहण ठेवता येईल.

२५. कायदेशीर वारसदारांना वेशमाचे हस्तांतरण करणे.—(१) अभिन्यासामधील खाजगी कंपनी किंवा वेशम मालकांचा संघ स्थापन होण्यापूर्वी किंवा त्याची नोंदणी करण्यापूर्वी वेशम मालकाचा मृत्यू झाल्यास अशी वेशम, उत्तराधिकारी प्रमाणपत्राद्वारे किंवा वारस प्रमाणपत्राद्वारे न्यायालय घोषित करील अशा मृत वेशम मालकाच्या कायदेशीर वारसदारांकडे किंवा मृत वेशम मालकाने मृत्यूपत्र केले असल्यास, संप्रमाणानाद्वारे किंवा व्यवस्थापन पत्राद्वारे किंवा उत्तराधिकारी प्रमाणपत्राद्वारे त्याच्या कायदेशीर वारसदारांकडे हस्तांतरित करण्यात येईल.

(२) उप-नियम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेले असतील त्या प्रकरणांखेरीज इतर प्रकरणांमध्ये, संबंधित खाजगी कंपनी किंवा संस्था किंवा वेशम मालकांचा संघ, मृत वेशम मालकाचे भाग (शेर्अर्स) किंवा वेशम, संस्थापन नियमावली आणि संस्थापन समयलेख व, यथास्थिति, उपविधि यांच्या तरतुदीनुसार, त्याच्या / तिच्या कायदेशीर वारसदारांना हस्तांतरित करील आणि अशा घेण्यात आलेल्या निर्णयाची तसेच, ज्यांच्या नावाने हस्तांतरण केले असेल त्या कायदेशीर वारसांच्या तपशिलाची, त्या वेशमाच्या प्रशासनिक अभिलेखात नोंद घेणे महामंडळाला शक्य होण्याकरिता त्याबाबतची माहिती महामंडळाला कळविण्यात येईल.

२६. विक्री करार किंवा भाडेपट्टा विलेख समाप्त करण्याचा अधिकार.—(१) वेशम मालकाने, विक्री कराराच्या कोणत्याही शर्तीचे किंवा या नियमांपैकी कोणत्याही नियमांचे उल्लंघन केल्यास आणि महामंडळाने याबाबत नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून जास्तीत जास्त सहा महिन्यांच्या कालावधीच्या आत, उक्त उल्लंघनाबाबत उपाय योजन्यातही कसूर केल्यास, उक्त विक्री करार समाप्त केला जाण्यास पात्र असेल.

(२) त्यानंतर महामंडळ, वेशम मालकाच्या कोणत्याही हस्तक्षेपाशिवाय किंवा अडथळ्याशिवाय, त्याने महामंडळास दिलेली विक्री किंमत व इतर आकार यांच्या परताव्यासाठी किंवा परतफेडीसाठी वेशम मालकाला कोणतेही प्रदान केल्याखेरीज, परंतु अशा भंगाच्या किंवा भंगांच्याबाबतीत, महामंडळाच्या कोणत्याही हक्काला बाधा न पोचवता, त्या वेशमात किंवा वेशमाच्या कोणत्याही भागात पुढ्हा प्रवेश करील आणि वेशम मालकाचा कोणताही हक्क, दावा किंवा हितसंबंध यांपासून मुक्त अशा वेशमाचा ताबा घेईल व त्याचा वापर करील.

(३) जर खाजगी कंपनीने किंवा संस्थेने किंवा वेशम मालक संघाने या नियमांच्या कोणत्याही नियमाचा किंवा भाडेपट्ट्याच्या शर्तीचे, प्रसंविदांचे पालन करण्यात कसूर केल्यास, किंवा त्या वेशमाच्या वाटपाच्या, विक्री कराराच्या, या नियमांच्या कोणत्याही नियमाच्या, संस्थापन नियमावलीच्या व संस्थापन समयलेखाच्या, उपविधिच्या शर्तीचा भंग केल्यामुळे त्यांचे भागधारक किंवा, यथास्थिति, सदस्य यांना परिसळ्य करण्यात कसूर केल्यास, किंवा जमीन व इमारत किंवा इमारती यांबाबत निर्धारित केलेले किंवा त्यांबाबत निर्धारित करण्यात येईल असे भाडे, जमीन महसूल, उपकर भरण्यात कसूर केल्यास, महामंडळास, भाडेपट्टा समाप्त करता येईल आणि त्या प्रकरणामध्ये खाजगी संस्थेला किंवा वेशम मालक संघाला कोणतीही नुकसानभरपाई देय असणार नाही.

२७. भाडे, कर किंवा इतर आकार प्रदान करणे.— वेशम मालक, खाजगी कंपनी किंवा संस्था किंवा वेशम मालकाचा संघ, अभिन्यासाचा विक्रीकरार किंवा भाडेपट्टा करार अंमलात असतानाच्या कालावधीत, वेशम आणि अभिन्यास यांच्याबाबतीत देय आणि प्रदेय होणारे संपूर्ण भाडे, कर आणि इतर आकार महामंडळाला प्रदान करील.

२८. जमीन महसुलाचे प्रदान करणे.— खाजगी कंपनी किंवा संस्था किंवा वेशम मालक संघ, भाडेपट्टा अंमलात असतानाच्या कालावधीत, अभिन्यासावर निर्धारित केलेला किंवा निर्धारित करण्यात येईल असा जमीन महसूल, उपकर किंवा आकार देईल.

२९. अधिमूल्य किंवा भाडे हे जमीन महसूल म्हणून वसूल करणे.— जेव्हा विक्री करारान्वये किंवा भाडेपट्टा करारान्वये महामंडळाला देय असलेले कोणतेही अधिमूल्य किंवा दंड किंवा भाडे किंवा सेवा आकार किंवा कोणतीही अन्य रक्कम थकित असेल तर, ती रक्कम महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ चा महा.४१) याच्या तरतुदीन्वये जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्यात येईल.

३०. विक्री किंवा भाडेपट्टा करार समाप्त झाल्यावर ताबा सुपूर्द करणे.— वेशम मालक, खाजगी कंपनी किंवा संस्था किंवा वेशम मालक संघ, विक्री करार किंवा, यथास्थिति, भाडेपट्टा करार समाप्त झाल्यावर, वाजवी झीज, तूट किंवा अपरिहार्य घटना यामुळेच बदल घडण्याच्या अधीन राहून, जेव्हा वेशमाचा किंवा अभिन्यासाचा ताबा घेतला होता त्यावेळी जसा सुस्थितीत होता, तशाच सुस्थितीत, वेशमाचा किंवा अभिन्यासाचा ताबा महामंडळाला सुपूर्द करील.

३१. विक्री करार किंवा भाडेपट्टा करार समाप्त झाल्यावर अनधिकृतपणे वेशम ताब्यात ठेवणाऱ्या व्यक्तींना तडकाफडकी निष्कासित करणे.— जर विक्री करार किंवा भाडेपट्टा करार समाप्त झाल्यावर, कोणतीही व्यक्ती, वेशमाचा किंवा अभिन्यासाचा अनधिकृतपणे भोगवटा करीत असेल किंवा ते गैरपणे त्याचा ताबा धारण करीत असेल तर, महाराष्ट्र सरकारी जागा (काढून टाकण्याबाबत) अधिनियम (१९५६ चा २) यामध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने, अशा कोणत्याही सुनिश्चित व्यक्तीला तडकाफडकी निष्कासित करणे, हे यथोचितरीत्या अधिसूचित केलेल्या अधिकाऱ्यासाठी कायदेशीर असेल.

प्रकरण सात

संकीर्ण

३२. सर्कस, सभा किंवा इतर खेळ आयोजित करण्यासाठी भूखंडाचा तात्पुरता वापर करण्यासाठी परवानगी.— व्यवस्थापकीय संचालकास, महामंडळ वेळोवेळी निर्धारित करील असे शुल्क किंवा आकार प्रदान केल्यावर, जेथे लोकांना किंवा लोकांच्या एखाद्या समूहाला प्रवेश देण्यात येतो असे सर्कस, आनंदमेळा, प्रदर्शन, प्रयोग, सभा किंवा इतर खेळ आयोजित करण्याकरिता एखाद्या भूखंडाचा तात्पुरता वापर करण्याची परवानगी देता येईल.

३३. पुनर्ग्रहण.— या नियमात आणि विक्री करारात किंवा भाडेपट्टा विलेखात काहीही अंतर्भूत असले तरी, जर महामंडळाने त्याच्या स्वतःच्या प्रयोजनासाठी किंवा कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी कोणत्याही भूखंडाची किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाची मागणी केल्यास, असा कोणताही भूखंड किंवा त्याचा कोणताही भाग परत घेणे महामंडळासाठी विधिसंमत असेल आणि त्या प्रकरणात, त्या भूखंडाची किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाची तशी मागणी असल्याबाबत महामंडळाच्या मान्यतेने व्यवस्थापकीय संचालकाने केलेली घोषणा निर्णयक असेल.

३४. महामंडळाकडून शर्तीची भर घालणे.— या नियमात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीमुळे, वेशमाच्या विक्रीच्या करारात, करारनाम्यात किंवा भाडेपट्टा विलेखात इतर कोणत्याही तरतुदी किंवा शर्ती किंवा प्रसंविदांचा अंतर्भाव करण्यापासून महामंडळास अटकाव करणार नाही.

३५. धोरण, विनियम किंवा मार्गदर्शक तत्वे.— या नियमांची परिणामकारक आणि प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या हेतूने आणि लोकहितास्तव, या अधिनियमाच्या आणि नियमांच्या तरतुदीशी विसंगत नसेल किंवा त्या तरतुदीचे अल्पीकरण करणार नाही, असे कोणतेही धोरण आखणे किंवा विनियम किंवा मार्गदर्शक तत्वे निर्धारित करणे महामंडळासाठी विधिसंमत असेल.

३६. प्रत्यायोजन.— व्यवस्थापकीय संचालकास, या नियमान्वये त्याच्याकडे निहित असलेले अधिकार त्यास योग्य वाटेल अशा, महामंडळाच्या इतर कोणत्याही अधिकाऱ्याकडे सोपविता येतील.

३७. नियम शिथिल करणे.— शासनास, विशेष प्रकरणात किंवा प्रकरणांत कारणे लेखी नमूद करून या नियमातील कोणतेही किंवा सर्व नियम शिथिल करता येतील.

३८. व्यावृत्ती.— (१) हे नियम आणि महाराष्ट्र शासन राजपत्रामध्ये हे नियम प्रसिद्ध करण्यापूर्वी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांनी दिलेल्या वाटप पत्रात, केलेल्या भाडेपट्टा करारात किंवा भाडेपट्टा विलेखात केलेल्या तरतुदी यांमध्ये कोणताही विरोधाभास निर्माण झाल्यास उक्त वाटप पत्रात, भाडेपट्टा करारात किंवा, यथास्थिती, भाडेपट्टा विलेखात केलेल्या तरतुदी अभिभावी ठरतील.

(२) उप-नियम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे विद्यमान भाडेपट्टा समाप्त झाल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदी महामार्ग प्राधिकरण म्हणून महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित याच्याकडे निहित असलेल्या किंवा त्याच्या मालकीच्या सर्व जमिनी व वेश्म (अपार्टमेंट) यांस लागू होतील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

अविनाश त्रं. धोंडगे,
शासनाचे उप सचिव.

PUBLIC WORKS DEPARTMENT

Madam Cama Marg , Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya,
Mumbai 400 032, dated the 21st February 2018.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA HIGHWAYS ACT.

No. PPP.2016/C.R.251(Part-1)/Rd-8.—The following draft of rules, which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (1) and clauses (d-22) and (q) of sub-section (2) of section 71 read with section 63A of the Maharashtra Highways Act (LV of 1955), and of all other powers enabling in that behalf, is hereby published as required by sub-section (1) of section 71 of the said Act, for information of all the persons likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra, on or after the 20th March 2018.

2. Any objections or suggestions, which may be received by the Principal Secretary, Public Works Department, Mantralaya, Mumbai-400 032, from any person with respect to the said draft, before the aforesaid date, will be considered by the Government.

DRAFT RULES

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. *Short title, commencement and application.*—(1) These rules may be called the Maharashtra Highways (Disposal of the Maharashtra State Road Development Corporation Limited Lands) Rules, 2018.

(2) They shall come into force on the date of publication of these rules in the *Official Gazette*.

(3) They shall apply to all the lands and apartments vesting in or owned by the Maharashtra State Road Development Corporation Limited, as Highway Authority.

2. *Definitions.*—(1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

(a) “Act” means the Maharashtra Highways Act (LV of 1955) ;

(b) “apartment” means a building or a part of a building, fully or partly constructed, intended for any type of independent use, such as residence, office, practice of any profession, or for carrying on any occupation or trade or business constructed by the Corporation, on the plot vested in or owned by it and includes buildings or structures having apartments declared as ‘condominium’ ;

(c) “condominium” means a portion of land carved out for independent ownership ;

(d) “Corporation” means the Maharashtra State Road Development Corporation Limited incorporated under the Companies Act, 1956 (1 of 1956) or the Companies Act, 2013 (18 of 2013), as the case may be ;

(e) “delayed payment charge” means the charge levied for the extension granted for any payment due to the Corporation ;

(f) “demised land” means the plot along with building, factory, structure or other work constructed thereon ;

(g) “Government” means the Government of Maharashtra ;

(h) “land” includes benefits arise out of land, and things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth ;

(i) “Land Policy” means the Land Pricing Policy and Land Disposal Policy formulated by the Corporation, from time to time ;

(j) the expressions “lease”, “lessor” and “lessee” shall have the meanings assigned to them under section 105 of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882) ;

(k) “licensee” means a person who has permission of the owner to enter upon the land and use it for the purpose specified in the license agreement by paying specified license fee ;

(l) “Managing Director” means the Vice-Chairman and Managing Director or Joint Managing Director of the Corporation and includes any officer specially appointed by the Corporation to perform the functions of the Managing Director under these rules ;

(m) “Planning Authority” means the Planning Authority is defined in clause (19) of section 2 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) ;

(n) “plot” means a piece of land set apart for independent development and forming a part of the proposal of the Corporation for development of land or a part of draft or sanctioned development plan or a scheme prepared by the Corporation ;

(o) “specified rate of lease premium” means the market rate, as may be determined by the Corporation, from time to time, with regard to the use and floor space index of the plot;

(2) The expressions and words used herein and not defined but defined in the Act shall have the meanings assigned to them in the Act.

CHAPTER II

DEMARCATION AND DETERMINATION OF PLOT

3. Demarcation of plots.—The Corporation shall divide the lands vested in, or owned by the Corporation, into disposable plots having regard to their size and use and shall demarcate them accordingly.

4. Determination of size of plot.—The Corporation may decide, from time to time, the minimum area of plot within the land vested in, or owned by the Corporation.

CHAPTER III

DISPOSAL OF PLOTS

5. Disposal of plot by Grant of Lease.—(1) The Corporation shall dispose-of plots on lease by inviting public tenders or by public auction, except for the following categories, namely :—

(a) allotment to the Central Government or State Government and their Undertakings, to the local bodies and to any Government autonomous body constituted under any Central or State Act, for any public purpose, by considering individual applications at specified rate of one time lease premium as per Land Policy and annual rent ;

(b) allotment to co-operative housing societies for constructing flats for the residence of its own members, at a specified rate of one time lease premium as per Land Policy and annual rent and subject to the terms and conditions specified in the Maharashtra Highways (Lease of Land to Co-operative Housing Society by the Maharashtra State Road Development Corporation Limited) Rules, 2018, for lease of land to the co-operative housing societies ;

(c) allotment to registered public charitable trusts,—

(i) for educational, social, cultural, medical, charitable and sports activities, as per the guidelines approved by the Government, from time to time, or

(ii) for the construction of any temple, church, synagogue, mosque, or for any other religious purpose, with the previous approval of the Government,

at a specified rate of one time lease premium and annual rent, by inviting applications through advertisement, as may be decided by the Corporation, from time to time;

(d) allotment to reputed national or international institutions, Research and Design establishments, Foreign Government Consulates, by considering individual applications at specified rate of one time lease premium as per Land Policy and annual rent;

(e) allotment to any interested person for setting up industry or commercial establishment, in conformity with the scheme as shall be published by the Corporation, from time to time, based on demand for such plots, at specified rate of one time lease premium as per Land Policy and annual rent.

(2) *Allotment of odd-shape land.*—The Managing Director may allot to the adjoining lessee or licensee odd-shaped land, which otherwise cannot be disposed-of for the reason of non-availability of access or is not developable due to its odd-shape or for any other reason, for the same use and with the same floor space index (hereinafter referred to as “the FSI”), as the adjoining plot has, at the specified rate of one time lease premium as per Land Policy and annual rent, prevailing at the time of allotment of odd-shaped land or at the rate at which the original plot is allotted, whichever is higher ;

Provided that if the area of odd-shape land is more than 2000 squaremeters, the allotment shall be made with the approval of the Corporation.

6. Disposal of plot by grant of leave and licence.—On receipt of an application from any interested person, the Managing Director may, on payment of licence fee at the rate or rates, as may be determined by the Corporation, from time to time, allot a plot on leave and licence basis, for a period not exceeding five years at a time, for maintenance of garden, playgrounds, temporary labour camps or any such temporary purpose in relation to development of New Town, which shall not create permanent encumbrance or any other right whatsoever on such plots.

7. Additional conditions for disposal of plots for religious, educational, charitable and public purposes.—The following additional conditions shall apply for disposal of any plot for religious, educational, charitable and public purposes, namely :—

(1) The land or any part thereof or any interest therein shall not be transferred.

(2) The land with all fixtures and structures thereon shall be liable to be resumed by the Corporation,—

(a) if not used for the specific purpose or purposes for which it is granted by such date, as the Corporation may fix in this behalf, or if used for any purpose other than the specific purpose for which it is granted ; or

(b) if it is required by the Government or the Corporation for its own purpose or any public purpose, and that a declaration by the Managing Director that the land is so required shall be conclusive.

(3) If the land is at any time resumed under condition (2), the compensation payable therefor, shall not exceed the amount if any, paid to the Corporation for the grant, together with the cost or value at the time of resumption of any building or other work authorisedly erected or executed on the land by the grantee, whichever is less. If a question arises as to the adequacy of the amount of compensation to be paid under this condition, such question shall be referred to the Government for decision.

8. Payment of earnest money deposit.—Every offer submitted to the Corporation for allotment of plot shall be accompanied with the payment of earnest money deposit, the amount of which shall be determined by the Corporation, from time to time.

9. Payment of lease premium.—(1) On acceptance of the offer by the Corporation, the one time lease premium agreed to be paid by the intending lessee shall be paid in two equal instalments, after adjusting therefrom the earnest money deposit. The first instalment shall be paid within forty-five days from the date of receipt of the allotment letter issued by the Corporation and the second instalment shall be paid within seventy-five days from such date of receipt of allotment letter.

(2) The Managing Director may, in a deserving case, extend either of the foregoing periods on the condition that the intending lessee shall pay the delayed payment charges for such extension at the rates, as may be decided by the Corporation, from time to time:

Provided that, the period of extension for the payment of the first instalment of the lease premium shall not exceed three months from the due date of first instalment:

Provided further that, the period of extension for the payment of the second instalment shall not exceed ten months from the due date of second instalment:

Provided also that, the Corporation may in deserving cases, grant further extension of time for payment of the second instalment subject to the condition that total extended period shall not exceed two years from the date of allotment.

(3) On failure of the intending lessee to pay the lease premium within the stipulated period as aforesaid including the extended period, if any, the concluded agreement between the Corporation and the intending lessee shall cease to exist and the earnest money deposited by the intending lessee shall stand forfeited to the Corporation; and in addition to the earnest money deposit, so forfeited, 25% of the amount of instalment or instalments of the lease premium paid by the intending lessee shall also stand forfeited to the Corporation, without prejudice to the rights of the Corporation to recover compensation for loss or damage, if any, suffered in consequence of such default.

10. *Allotment of excess area of plot.*—Before execution of an agreement to lease, if the actual area of the plot is found in excess of the area represented in the allotment letter then, the Managing Director may at his discretion,—

(a) allot this excess area to the intending lessee at the specified rate of lease premium, as per the Land Policy prevailing at the time of such allotment of this excess area or at the rate at which the allotment of original plot was made to the intending lessee, whichever is higher; or

(b) treat such excess area as a separate plot:

Provided that, if the excess area is more than 5% of the area represented in the allotment letter or more than 250 square meters, the approval of the Corporation shall be necessary.

11. *Execution of agreement to lease.*—(1) Immediately after full and final payment of agreed amount of lease premium and other charges, the Corporation shall call the intending lessee for execution of agreement to lease.

(2) The intending lessee shall, within a period of thirty days from the date of issue of letter thereto, execute with the Corporation the agreement to lease.

(3) The Managing Director may, at request of the intending lessee, extend the foregoing period by three months, on the condition that the intending lessee shall pay to the Corporation the Watch and Ward Charges, at such rate as may be fixed by the Corporation, from time to time:

Provided that—

(a) nothing in this sub-rule shall apply to the allotment of plots under clause (a) of sub-rule(1) of rule 5;

(b) in special circumstances, the Managing Director may grant further extension of three months on payment of Watch and Ward Charges.

(4) On execution of the agreement to lease, the intending lessee shall obtain the license and authority to enter upon the plot to fulfill the conditions of the agreement to lease, and shall pay the requisite stamp duty on the agreement to lease under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and get it registered under the Registration Act, 1908 (16 of 1908).

12. *Use and FSI of plot.*—The agreement to lease shall specify use and the FSI permitted to the plot, which shall not be changed or increased without the prior written permission of the Planning Authority and without the payment of prescribed additional premium and other charges, if any, as determined by the Planning Authority, from time to time.

13. Period for completion of construction.—(1) The intending lessee shall complete the building, factory, structure or other work as per the plan approved by the Planning Authority, for which the plot is allotted, within a period of five years from the date of agreement to lease:

Provided that, the building or buildings to be so constructed shall not be less than 20% of the FSI granted to the plots agreed to be leased under clause (e) of sub-rule (1) of rule 5 and shall not be less than 50% of the FSI granted to the other plots.

(2) Intending lessee shall, thereafter, obtain Occupancy Certificate from the Planning Authority.

14. Extension of period for completion of construction.—If the intending lessee is not able to complete the construction of building, factory, structure or other works as specified in rule 13, for the reasons beyond his control, the Managing Director may, at the request of the intending lessee and on payment of additional premium, as may be determined by the Corporation, from time to time, permit extension of a period for completion of building, factory, structure or other work:

Provided that, the extension of period for one year at a time, will be given for consumption of entire balance FSI:

Provided further that, if the construction is not commenced on plot upto and within fifth year of extension, the agreement to lease shall be terminated and the plot shall be resumed to the Corporation with immediate effect:

Provided also that, these provisos shall not applicable to the plots allotted under clause (a) of sub-rule (1) of rule 5, provided such plot has not been transferred.

15. Payment of service cost.—Immediately after the expiry of the period for the completion of construction of buildings, factory, structure or other work, for which the plot is allotted, or after the grant of Occupancy Certificate by the Planning Authority, whichever is earlier, the intending lessee shall pay service cost towards establishing and maintaining civic amenities such as roads, street lights, water, drainage, conservancy and other civic amenities provided by the Corporation or the local authority, at such rate as may be determined by them, from time to time, regardless of any benefit derived or not by him for such amenities or services.

16. Termination of agreement.— (1) The Corporation shall have the power to terminate the agreement to lease,—

(a) if the agreement to lease is not executed; and

(b) if the agreement to lease is executed but the possession of the plot is not taken, within the specified period or extended period, as the case may be, under these rules.

(2) In the event of termination of the agreement to lease, the earnest money deposit, along with 25% of the amount of instalments of the lease premium, if any, paid, shall be forfeited without prejudice to the rights of the Corporation to recover compensation for loss or damage, if any, suffered in consequence of such default by the intending lessee:

Provided that, nothing in this sub-rule shall apply to the allotment of plots under clause (a) of sub-rule (1) of rule 5.

(3) The Corporation shall have the power,—

(a) to terminate the agreement to lease and revoke the license granted therein, if the intending lessee fails,—

(i) to complete the construction of a building or buildings, factory, structure or other works and to obtain the Occupancy Certificate from the Planning Authority as specified in rule 13 or within the period extended under rule 14, or

(ii) to observe any of the conditions of the agreement to lease, or

(b) otherwise, to continue the allotment of the said plot with the intending lessee on payment of such fine or premium, in addition to any other premium which shall be payable under these rules, as may be decided by the Corporation, from time to time.

(4) In the event the Corporation decides to terminate the agreement to lease and revoke the license granted therein to the intended licensee under sub-rule (3), all erections and materials, plants and things upon the said plot shall vest to the Corporation without any compensation or allowance on account of such erection materials, plants, things and without any payment to the intending lessee for refund or repayment of any premium paid by such intending lessee.

17. *Restrictions against transfer of rights derived under the agreement to lease.—*

(1) Save as otherwise provided in the agreement to lease, the intending lessee shall not transfer wholly or partially the rights, benefits and interest he derives in respect of the plot agreed to be leased to him, unless,—

(a) the Corporation agrees for such transfer, in which case the Corporation shall be the consenting party to the instrument to be executed with the transferee;

(b) the intending lessee shall pay to the Corporation the transfer charges at the rate, as may be determined by the Corporation, from time to time, subject to a minimum of Rs.5000;

(c) the transferee shall fulfill all eligibility conditions specified by the Corporation for the allotment of such plot;

(d) in the instrument by which intending lessee transfers his rights, benefits and interest in respect of the plot, he shall impose upon the person to whom such rights, benefits and interest are transferred, to perform and observe all the conditions specified in the agreement to lease:

Provided that, where the plot is agreed to be leased under clauses (a) and (c) of sub-rule (1) of rule 5, transfer of such rights shall not be permitted.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-rule (1),—

(a) the intending lessee in whose favour an agreement to lease has been executed, may, with the prior written permission of the Managing Director, mortgage the plot to the Central Government, any State Government, Life Insurance Corporation of India, the Maharashtra State Finance Corporation, any Nationalized Bank, Employer of the intending lessee or any other Financial Institution, as may be approved by the Corporation, from time to time, for obtaining a loan for paying the lease premium to the Corporation in respect of the said plot and for constructing thereon the building, factory, structure or other work in accordance with the plan approved by the Competent Authority specified in rule 13;

(b) transfer of any rights derived under the agreement to lease executed in favor of the private company, co-operative housing society or apartment owners' association or partnership firm shall include the transfer of share or shares by the shareholders of a private company registered under the Companies Act, 1956 (1 of 1956) or the Companies Act, 2013 (18 of 2013) or by the members of a co-operative housing society registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961) or the transfer of apartment by the apartment owners' association under the Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 (Mah. XV of 1971), or by the partners of a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932 (9 of 1932), in which case the transfer charges in proportion according to the extent of the share or shares so transferred or at the rate as may be determined by the Corporation, from time to time, shall be recovered.

CHAPTER IV

SURRENDER OF PLOT

18. *Circumstances for surrender of plot.*—(1) The Corporation may, in its discretion, permit surrender of a plot under the circumstances subject to such terms and conditions and in the manner as provided herein below:—

In the case falling under sub-rule (3) of rule 16, surrender of plot may be permitted on forfeiture of the 10% of the amount of lease premium and whole of any other amount towards any charges or whatsoever paid by the intending lessee to the Corporation,—

(a) where an agreement to lease has been executed but not registered, it will be cancelled by entering into a deed of cancellation ;

(b) where an agreement to lease has been executed and registered, cancellation of such agreement shall be made by entering into a deed of re-conveyance of land to the Corporation ;

(c) the expenses in this behalf shall be borne by the intending lessee.

(2) The Corporation shall not be liable in any manner whatsoever for such surrender under these rules.

CHAPTER V

GRANT OF LEASE

19. *Lease.*—The Corporation may, from time to time, dispose-of plots on lease on the following conditions, namely:—

(1) *Term of lease.*—The lease shall be granted in consideration of premium or rent or both premium and rent, for a term not exceeding sixty years:

Provided that, in special circumstances the term of lease may be extended beyond sixty years, but not beyond ninety nine years for the reasons to be recorded in writing.

(2) *Grant of lease.*—(i) The intending lessee shall obtain the Occupancy Certificate from the Planning Authority certifying that the building, factory, structure or other work has been completed in accordance with the terms and conditions stipulated in the agreement to lease.

(ii) If the intending lessee have observed all the conditions of the agreement to lease, the Corporation will grant and the intending lessee will accept a lease of the plot, along with building, factory, structure or other work erected thereon.

(iii) The period of lease shall commence from the date of agreement to lease.

(3) *Payment of rents, taxes and other charges.*—The lessee shall, during the continuance of the lease, pay rents, taxes and other charges due and becoming due in respect of the demised land by the Corporation or lessee thereof.

(4) *Payment of land revenue.*—The lessee shall, during the continuance of the lease, pay the land revenue and cess assessed or which may be assessed on the demised land.

(5) *Recovery of premium or rent as land revenue.*—Whenever any premium, other than the lease premium specified in rule 8, or rent or service charges or any other amount due to the Corporation under the lease shall be in arrears and it may be recovered as arrears of land revenue under the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966).

(6) *Use of land and consumable FSI.*—Every lease shall specify use and the FSI permitted to the demised land, which shall not be changed or as the case may be, increased without the prior written permission of the Planning Authority and without the payment of specified additional premium and any other charges, as may be determined by them, from time to time.

(7) *To build according to the building regulations or municipal regulations or development control regulations in force, from time to time.*—At any time during the period of lease, the lessee shall not erect any building or structure on any portion of the demised land except with the prior written permission of the Planning Authority and in accordance with the building regulations or development control regulations framed by the Planning Authority, from time to time, or the municipal regulations or any other regulations, in force, from time to time.

(8) *Restrictions against assignment of leasehold rights.*—(1) (i) Except where it is specifically provided in the lease deed, or except where the lessee performs, the conditions set out hereunder to the satisfaction of the Corporation, the lessee shall not assign, mortgage, sub-lease, under-let or otherwise transfer wholly or partly the demised land or his interest therein or part wholly or partly with the possession of the demised land or permit any person to use wholly or partly the demised land (hereinafter referred to as “transfer of the demised land”), namely:—

(a) before the transfer of the demised land, the lessee shall pay to the Corporation the transfer charges, as may be determined by the Corporation, from time to time, subject to a minimum of Rs.5000 ;

(b) the transferee shall fulfill all eligibility conditions, specified by the Corporation for grant of lease of demised land ;

(c) in the instrument of the transfer of demised land, the lessee shall impose upon the person to whom the demised land is so transferred, to perform and observe to the Corporation all the conditions and covenants of the lease of the demised land granted to him :

(ii) Transfer of such rights in respect of plot leased under clauses (a) and (c) of sub-rule (1) of rule 5, shall not be permitted.

(2) Nothing contained in sub-rule (1) shall apply to,—

(a) the sub-lease of the built-up area of the demised land, except in case of plots leased under clauses (a) and (c) of sub-rule (1) of rule 5, for the same use for which the lease is granted, by giving prior intimation thereof, to the Corporation,

(b) the mortgage executed with the prior written permission of the Managing Director of the demised land or any part thereof, to the Central Government, any State Government, Nationalized Bank, the Life Insurance Corporation of India, the Maharashtra State Finance Corporation, an employer of the intending lessee or any other financial institutions, as may be approved by the Corporation, from time to time.

(3) The expression “transfer of demised land”, shall include the transfer of share or shares by the shareholders of a private company registered under the Companies Act, 1956 (1 of 1956) or the Companies Act, 2013 (18 of 2013) or by the members of a co-operative housing society registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961), or by the partners of a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932 (9 of 1932), or the transfer of apartment by the apartment owner under the Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 (Mah. XV of 1971), in which case the transfer charges in proportion and according to the extent of the share or shares so transferred or at the rate as may be determined by the Corporation, from time to time, shall be recovered.

(9) *Delivery of possession on termination of lease.*—The lessee shall, on termination of the lease for any reason whatsoever, deliver possession of demised land to the Corporation.

(10) *Summary eviction of persons unauthorisedly occupying the lands on termination of lease.*—If, on termination of the lease, any person is unauthorisedly occupying or wrongfully in possession of the land, it shall be lawful for the duly notified officer to secure summary eviction of such person in the manner as provided in the Maharashtra Government Premises (Eviction) Act (II of 1956).

(11) *Payment of cost of lease deed.*—The lessee shall pay all costs and expenses, incidental to preparation, execution and registration of lease deed including the stamp duty under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and the registration charges under the Registration Act, 1908 (XVI of 1908).

(12) *Service of notice.*—Any demand for payment of dues of the Corporation or notice to be given to the lessee shall be sufficiently made or given if sent by the Managing Director or any officer of the Corporation authorised by the Managing Director, through the post by the registered letter addressed to the lessee at the demised land and the address of the lessee in the record of the Corporation.

(13) *Preference in employment of labour.*—In employing skilled and unskilled labour, the lessee shall give preference to the suitable and competent displaced persons, possessing the prescribed qualifications.

(14) *Termination of lease and power of re-entry.*—(1) The Corporation shall be entitled to terminate the lease and re-enter upon the demised land, without making any compensation or allowance on account of the building or improvement built or carried out on the demised land and without making any payment to the lessee for refund or repayment of lease premium or any premium paid by him, in case where,—

- (a) the Managing Director is satisfied that it is beyond the capacity of the lessee to use the demised land for the purpose for which it was leased ;
- (b) the lessee fails or neglects to pay the premium or rent or commits a breach of any of these rules or any of the conditions of the lease ;
- (c) the lessee renounces his character as such by setting a title in a third person ;
or
- (d) the lessee is adjudicated as insolvent.

(15) *Display of sign board, sky sign, neon sign, or other advertisement.*—The lessee shall not during the continuance of the lease, affix or display or permit to be affixed or displayed on the demised land any sign-board, sky sign, neon sign or other advertisement painted, illuminated or otherwise, without the previous permission in writing of the Managing Director:

Provided that, no such permission shall be required in respect of sign-board or advertisement of a reasonable size relating to the specified user of the demised land by the lessee.

(16) *Payment of service cost.*—The lessee shall, on first day of April in each year or within thirty days there from, make to the Corporation, a yearly payment at such rate as the corporation may determine, from time to time, as his contribution to the cost of establishing and maintaining civic amenities such as roads, water, drainage, conservancy or other civic amenities provided by the Corporation or local authority, as the case may be, for the demised land regardless of the extent of benefit derived by him for such amenities :

Provided that, no payment shall be due to be made one year after such civic amenities have been transferred by the Corporation to the local authority constituted under any law for the time being in force :

Provided further that, if the period to be calculated for such payment is less than a year, the payment shall be made on pro-rata basis.

CHAPTER VI

CONDITIONS RELATING TO DISPOSAL OF APARTMENT

20. Land for construction of building.—The Corporation may identify a plot vested in, or owned by it for constructing thereon a building or buildings or structures having apartments and declare it is a ‘condominium’, which will be ultimately granted on lease, along with a building or buildings or structures constructed thereon.

21. *Manner of allotment of apartments.*—(1) The apartments shall be disposed of by public tender or by public auction for a price at a specified rate, as may be determined by Corporation, from time to time, by publishing the scheme specifying therein the manner of allotment of apartment, schedule for payment of price and the period for execution of agreement for sale and performance of other conditions.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-rule(1),—

(a) the Corporation may formulate a separate scheme for the allotment of apartment meant for residential use to its permanent employee under welfare measure;

(b) the Corporation may allot apartment to the Central Government or State Government and their Undertakings, to the local bodies and to any Government autonomous body constituted under any Central or State Act, for any public purpose, considering individual applications for the price at specified rate, as may be determined by the Corporation, from time to time;

(c) the Managing Director may allot apartments on leave and license basis to any person, for a period not exceeding eleven years, for any temporary activities, who shall not create permanent encumbrance on the apartment, on payment of licence fee as per Land Policy and annual rent at specified rate, as may be determined by the Corporation, from time to time.

22. *Payment of instalments.*—(1) The Managing Director may, in deserving cases, extend, from time to time, the period determined in the scheme for payment of instalments of price, not exceeding six months in all, on recovery of delayed payment charges at the rate, as may be determined by the Corporation, from time to time.

(2) In case of default in payment of any instalment by the allottee, the agreement between the Corporation and the allottee shall be liable to be terminated. In the event of termination of the agreement, the earnest money deposit alongwith the 10% of the instalments paid, shall be forfeited without prejudice to the rights of the Corporation to recover compensation for loss or damage, if any, suffered in consequence of such default:

Provided that, nothing in this sub-rule shall apply to the apartments allotted under clause (b) of sub-rule (2) of rule 21.

(3) After full and final payment of agreed amount of sale price and other charges, the allottee shall, within a period of thirty days from the date of issue of letter by the Corporation thereof, execute with the Corporation the agreement for sale and shall obtain the possession of the apartment.

(4) The Managing Director may, on request of the allottee, extend the foregoing period by ninety days, on the condition that the allottee shall pay to the Corporation, the Watch and Ward Charges at the rate or rates determined by the Corporation, from time to time:

Provided that,—

(i) if the agreement for sale is not executed; or

(ii) if the agreement for sale is executed but the possession of the apartment is not taken

within the specified period, the agreement between the Corporation and the allottee shall liable to be terminated. In the event of termination of the agreement, the earnest money deposit alongwith the 10% of the instalments paid, shall be forfeited without prejudice to the rights of the Corporation to recover compensation for loss or damage, if any, suffered in consequence of such default:

Provided that, nothing in this proviso shall apply to the apartments allotted under clause (b) of sub-rule (2) of rule 21.

23. *Grant of lease.*—(1) On full payment of dues to the Corporation by allottee and on compliance of all terms and conditions of agreement executed with the Corporation, the Corporation shall grant lease and the private company, society or the association of apartment owners, as the case may be, shall accept a lease of plot, together with the apartments constructed thereon as condominium for such period as the Corporation may decide but such period shall not exceed ninety nine years, which period shall be computed from the date of execution of first agreement in respect of allotment of apartment within the demised plot or land on which apartments are constructed.

(2) The allottees of the apartments shall join in forming and registering private company under the Companies Act, 2013 (18 of 2013) or society under the provisions of the Maharashtra Co-operative Society Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961) or an apartment owners' association under the Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 (Mah. XV of 1971).

(3) In case of private company, the Articles of Association and Memorandum of Association of such private company and in case of a society, the Bye-laws adopted by such society or in case of an association of apartment owners, the Declaration and Bye-laws shall contain the Articles or Bye-laws, as the case may be, as follows, namely:—

(a) Every shareholder / member of the private company or society, or association of apartment owners shall be bound by the Maharashtra Highways (Disposal of lands by the Maharashtra State Road Development Corporation Limited) Rules, 2018, during the subsistence of the agreement for sale made between the said Corporation and shareholder / member of the private company or society, or association of apartment owners and also during the subsistence of the lease deed made between the said Corporation and the private company or society or apartment owners' association.

(b) No shareholder / member shall transfer his/her shares in the private company / society, or association of apartment owners, or otherwise create third party interest in respect of the apartment allotted to him/her, nor the private company / society, or association of apartment owners, shall give the permission to its shareholder / member for such transfer, without the prior written permission of the Corporation.

(c) The private company or society, or association of apartment owners shall not delete or amend these contents from Articles / Bye-laws.

(4) The apartment owners or private company or society shall, at its own cost, maintain the apartments and shall always keep the same in habitable manner.

(5) The apartment owners or private company or society shall not alter or modify or undertake any structural change to the apartments without prior written permission of the Corporation.

24. *Restrictions against transfer of apartment.*—(1) Except where it is specifically provided in a particular scheme, the allottee shall not before the execution of agreement for sale, transfer the rights, benefits and interest he derives in the apartment allotted to him:

Provided that, in a deserving case, if the allottee fulfills satisfactorily the terms and conditions of allotment of apartment, the Managing Director may, on payment of transfer charges as may be fixed, from time to time, and on execution of such documents as may be required in respect thereof, allow such transfer only to a person who fulfills the eligibility criteria.

(2) After the execution of agreement for sale or lease deed, the apartment owner shall not sell, assign, mortgage, underlet, sub-lease or otherwise transfer wholly or partly the apartment allotted to him or his interest therein or in the agreement for sale or shall not part with the possession of such apartment nor shall permit any person to use wholly or partly such apartment without the prior written permission of the Managing Director, which permission shall, on request of the apartment owner may be granted on execution of such documents and on payment of transfer charges at the rate, as may be determined, from time to time:

Provided that,in the instrument by which the apartment is proposed to be transferred, the apartment owner shall impose upon the transferee full obligation to perform and observe the conditions of the agreement executed and covenants of the lease granted to the private company or to the society, or to the apartment owner, or association of apartment owners, as the case may be.

(3) Nothing contained in this rule shall apply to—

(a) the allottee giving on leave and licence, the apartment for the same use for which it is allotted, with prior intimation thereof to the Corporation;

(b) the apartment or any part thereof, mortgaged to the Central Government, any State Government, Nationalized Bank, the Life Insurance Corporation of India, the Maharashtra State Finance Corporation, an employer of the Apartment Owner or to any other financial institution,as may be approved by the Corporation,from time to time, as a security for loan, which the apartment owner intends to borrow from any of them, for any purpose any time; but where such loan covers the period until the execution of agreement for sale, such mortgage shall only be for paying to the Corporation, the price of the apartment.

25. Transfer of apartment to the legal heirs.—(1) In case of demise of the apartment owner before the formation and registration of private company or society or an association of the apartment owners within a condominium, the apartment shall be transferred to the legal heirs of demised apartment owner, as may be declared by a Court of law by the succession certificate or by heirship certificate or in case of a Will made by the demised apartment owner, by a probate or letters of administration or succession certificate.

(2) In cases, other than those referred to at sub-rule (1), the respective private company or a society or an apartment owners' association, as the case may be, shall transfer the shares and the apartment of the demised apartment owner, to his / her legal heir in accordance with the provisions in the Articles of Association and Memorandum of Association and Bye-laws, as the case may be, and inform to the Corporation the decision so taken, with the details of legal heirs in whose name transfer is effected, for enabling the Corporation to take a note thereof in its record to administer the apartment.

26. Powers to terminate agreement of sale or lease deed.—(1) If the apartment owner commits a breach of any of the conditions of agreement for sale or any of these rules and further fails to remedy the said breach within a maximum period of six months from the date of issue of the notice by the Corporation, the said agreement for sale shall be liable for termination.

(2) The Corporation thereafter, shall re-enter in the apartment or any part thereof and quietly possess and enjoy the said apartment free from any right, claim or interest of the apartment owner and without any interruption or disturbance whatsoever by the apartment owner, without making any payment to the apartment owner for refund or repayment of sale price and other charges paid by him to the Corporation, but without prejudice to the Corporation's any other rights in respect of such breach or breaches.

(3) If the private company or society or an apartment owners' association fails to observe any of these rules or conditions, covenants of the lease, or fails to restrain its shareholders or members, as the case may be, from committing any breach of the conditions of allotment of apartment, agreement for sale, any of these rules, Articles and Memorandum of Association, Bye-laws or fails to pay rent, land revenue, cesses assessed or which may be accessed on the land and building or buildings, the Corporation may determine the lease and in that case no compensation shall be payable to the private company or society or an apartment owners' association.

27. *Payment of rents, taxes and other charges.*—The apartment owner, the private company or society or an apartment owner's association shall, during the continuance of the agreement for sale or lease of a condominium, pay to the Corporation all rents, taxes and other charges due and becoming due in respect of the apartment and condominium.

28. *Payment of land revenue.*—The private company or society or an apartment owners' association shall, during the continuance of the lease, pay the land revenue, cess or charges assessed or which may be assessed on the condominium.

29. *Recovery of premium or rent as land revenue.*—Whenever any premium or fine or rent or service charges or any other amount due to the Corporation under the agreement for sale or lease shall be in arrears, it may be recovered as an arrears of land revenue under the provisions of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966).

30. *Delivery of possession on termination of agreement for sale or lease.*—The apartment owner, the private company or society or an apartment owners' association shall, on termination of the agreement for sale or as the case may be, lease, deliver possession of apartment or condominium to the Corporation in good condition as it was in, when possession was obtained, subject only to change caused by reasonable wear and tear or irresistible force.

31. *Summary eviction of persons unauthorisedly occupying apartment on termination of agreement for sale or lease.*—If, on termination of the agreement for sale or lease, any person is unauthorisedly occupying or wrongfully in possession of the apartment or condominium, it shall be lawful for the duly notified officer to secure summary eviction of such person in the manner provided by the Maharashtra Government Premises (Eviction) Act(II of 1956).

CHAPTER VII

MISCELLANEOUS

32. *Permission to use a plot temporarily for holding a circus, meeting or other show.*—The Managing Director may give permission to temporarily use a plot for holding a circus, carnival fair, exhibition, performance, meeting or other show, to which public or a section of public are admitted, on payment of fee or charges, as the Corporation may determine, from time to time.

33. *Resumption.*—Notwithstanding anything contained in these rules and agreement for sale or lease deed, it shall be lawful for the Corporation to resume any plot or any part thereof, if required by the Corporation for its own purpose or for any public purpose, in which case a declaration made by the Managing Director with the approval of the Corporation, that the plot or any part thereof is so required shall be conclusive.

34. *Addition of conditions by Corporation.*—Nothing contained in these rules shall preclude the Corporation from including any other provisions or conditions or covenants in the agreement for sale of apartment, agreement to lease or lease deed.

35. *Policy, regulations or guidelines.*—With a view to having efficient and effective implementation of these rules and in public interest, it shall be lawful for the Corporation to draw up any policy or lay down regulations or guidelines,not inconsistent with, or in derogation of the provisions of the Act and these rules.

36. *Delegation.*—The Managing Director may delegate the powers vested in him under these rules to any other officer of the Corporation, as he may deem fit.

37. *Relaxation of rules.*—The Government may relax any or all of these rules by recording reasons in writing in special case or cases.

38. Saving.—(1) In the event of there being any conflict between these rules and the provisions made in the allotment letter, agreement to lease or lease deed entered into by the Maharashtra State Road Development Corporation Limited before the publication of these rules in the *Maharashtra Government Gazette*, the provisions made in the said allotment letter, agreement to lease or, as the case may be, lease deed shall prevail.

(2) After the expiry of the existing lease as specified in sub-rule (1), the provisions of these rules shall apply to all the lands and apartments vesting in or owned by the Maharashtra State Road Development Corporation Limited, as Highway Authority.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

AVINASH T. DHONDGE,
Deputy Secretary to Government.